

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE
PRÁVNICKÁ FAKULTA

RIGORÓZNÍ PRÁCE

Nabývání vlastnictví

Ownership acquisition

Konzultant: prof. doc. JUDr. Jan Dvořák, CSc.

Zpracovatel: Mgr. Jan Pitrák

Květen 2013

„Prohlašuji, že jsem tuto rigorózní práci zpracoval samostatně, že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal, způsobem ve vědecké práci obvyklým a že tato práce nebyla použita k získání jiného nebo stejného titulu.“

V Českém Brodě dne 28.5.2013

Mgr. Jan Pitrák

Abstrakt

Tato práce se věnuje způsobům nabývání vlastnictví v občanskoprávních kodexech platných na území dnešní České republiky. Srovnání jednotlivých nabývacích způsobů v občanskoprávních kodifikacích poskytuje přehled vývoje tohoto institutu v průběhu posledních dvou set let, což je dnes aktuálním tématem s ohledem na způsob, jakým je tento institut upraven v novém občanském zákoníku. Práce popisuje nabývací způsoby vlastnického práva v jednotlivých občanských zákonících a nepomíjí ani historické události mající vliv na vlastnické vztahy, které našly svůj odraz v právní úpravě nabývání vlastnictví. Poskytuje tak základní informace o tom, jakými cestami se způsoby nabývání vlastnického práva ubíraly a v jaké podobě je můžeme očekávat do budoucna.

Abstract

This paper deals with the means of ownership acquisition as defined in Civil Codes applicable within the contemporary Czech Republic. The comparison of individual means of acquisition defined in civil codifications provides an overview of the development of this institution over the past two hundred years, a pertinent issue nowadays, taking the way in which the institution has been defined in the New Civil Code into account. The paper describes the acquisition means of the right to property in individual Civil Codes and does not leave out historical events impacting the ownership relationship which were reflected in legal regulations concerning property acquisition. Therefore, it provides basic information on the development of the means of acquiring the right to property and its anticipated future form.

Obsah

1.	Úvodem	4
2.	Způsoby nabývání vlastnictví v občanskoprávních kodexech.....	6
2.1	Zákon č. 946/1811 sb.z.s., Obecný zákoník občanský	6
2.2	Zákon č. 141/1950 Sb., Občanský zákoník	46
2.3	Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník a jeho změny po roce 1990	67
2.3.1	Nabytí vlastnictví smlouvou.....	73
2.3.2	Nabytí vlastnictví přírůstkem.....	97
2.3.3	Nabytí vlastnictví vydržením.....	97
2.3.4	Nabytí vlastnictví k věcem ztraceným, opuštěným a skrytým.....	107
2.3.5	Nabytí vlastnictví rozhodnutím státního orgánu.....	110
2.3.6	Nabytí vlastnictví vytvořením a zpracováním věci.....	130
2.3.7	Nabytí vlastnictví zastavěním cizího pozemku.....	132
2.3.8	Konkurence vlastnictví a nabytí vlastnictví od nevlastníka.....	134
2.3.9	Exkurs: nabytí vlastnictví ve veřejné ražbě.....	149
3.	Nabývání vlastnictví v novém kodexu občanského práva.....	158
3.1	Přivlastnění.....	184
3.2	Nález.....	188
3.3	Přírůstek.....	192
3.4	Vydržení.....	195
3.5	Převod vlastnictví.....	197
3.6	Nabytí vlastnictví od nevlastníka.....	210
3.7	Nabytí vlastnictví rozhodnutím orgánu veřejné moci.....	214
4.	Závěr.....	215
5.	Prameny a literatura.....	222
	Resumé.....	235

1. Úvodem

Jednou z vlastností práva, pokud o něm uvažujeme a chápeme jej jako souhrn a vyjádření obecně závazných, uznávaných a vynutitelných pravidel upravujících a řídících mezilidské vztahy v rozsahu, v jakém je nutné tyto vztahy upravovat, je nadčasovost jeho základních institutů, které, ať již jakkoliv terminologicky označeny, přetrvávají ve své základní formě a způsobu vyjádření lidského chování a jednání prakticky po celou dobu existence lidstva jako společenství. Tlupa, rod, kmen a nakonec i národ potřebovaly mít zavedena společně uznávaná pravidla chování jak mezi sebou navzájem, tak i vůči ostatním. Náplň takových pravidel se mohla během věků částečně měnit, přesto však zůstávalo jádro tradice zachovávající původní smysl ustáleného a přijímaného způsobu chování člověka vůči ostatním lidem a věcem. Tyto prazáklady institucionálního jednání člověka ve společnosti se postupně vyvíjely a navzájem střetávaly s pravidly vyvinutými v rámci jednotlivých skupin lidí spojených stejným jazykem, sídlem či zvyklostmi a ve střetech s pravidly jiných kultur i zanikaly a byly nahrazovány pravidly životaschopnějšími, které se pak šířily do stále většího okruhu a mezi více lidí. Obyčej tak získával svou sílu prostým přesvědčením, že se tím způsobem věci mají dít a že odchylky od uznaného způsobu vyřizování věcí lidských musí dokázat svou užitečnost a být obecně přijaty. Během postupného vývoje abstraktního myšlení, vedoucího k zobecnění určitých prvků lidského konání a jeho vyjádření v obecně přijímané a pod tlakem okolí dodržované formě obyčejů se zrodily základní znaky dnešních právních institutů a úkonů je naplňujících. S příchodem písma pak byly tyto dosud nezaznamenané obyčeje převáděny do obsahu prvních závazných a mocí přímo vynutitelných právních norem.

Ačkoliv řada prvotních právních řádů vzniklých v regionálně organizovaných uskupeních místních obyvatel zpravidla nepřežila pád starověkého státního mechanismu, s nímž byla spojena, přece jen vznikl právní řád, který v důsledku vyšší formy organizace státní moci a zejména územního rozsahu zahrnujícího podstatnou část tehdy známého světa dokázal přežít oslabení, proměnu a nakonec i zánik společenství, které jej zrodilo. A co více, s postupným objevováním jeho propracované struktury a obsahu jeho norem se tento zavedený řád dokázal prosadit i v modifikovaném společenském prostředí a nakonec se stát

základním pilířem, na němž jsou postaveny právní systémy dnešní doby. Právní řád a vědomí o právu vzniklé ve starověké římské říši lze pokládat za jeden z největších duchovních odkazů antického světa. Jeho znovuzrození a rozvinutí v období evropského středověku položilo základy evropské právní kultury.

Je samozřejmé, že se tento přechod nemohl obejít beze změn a úprav daných partikulárními právními soustavami zemí, jejichž právní vývoj byl římským právem ovlivněn. Přesto však klasická právní díla starověku zanechala svou nesmazatelnou stopu zejména v oblasti soukromoprávních vztahů. Zároveň s modernizačním postupem k industriální společnosti začala nabývat na významu jednota a kompaktnost práva, jehož úkolem mělo být poskytnout vznikajícímu společenskému řádu rámec garantující dosaženou úroveň společenských vztahů. Vývoj tak směřoval k sebrání a revizi doposud platného práva, existujícího dosud jen v partikulárních sbírkách nebo v podobě jednotlivých právních norem a k jeho pevnému a nezpochybnitelnému zachycení v souborných dílech obsahujících koncepčně pojaté a uspořádané právní normy upravující oblasti veřejného i soukromého života. Je to doba, v níž začínají vznikat první kodexy soukromého práva – občanské zákoníky. Tato práce se zaměřuje na vývoj nabývání vlastnického práva a podob, jakých tento institut získal v občanskoprávních normách platných v průběhu posledních dvou set let na území dnešní České republiky.

2. Způsoby nabývání vlastnictví v občanskoprávních kodexech

2.1. Zákon č. 946/1811 sb. z. s., Obecný zákoník občanský

Systematické řazení jednotlivých nabývacích způsobů v obecném zákoníku občanském začíná přivlastněním a nálezem věci a obsahuje ustanovení o přivlastnění vůbec, o odchycení zvířat, o nálezu věcí ztracených, věcí skrytých a pokladu jako specifické kategorie, a též o kořisti, kde ovšem odkazuje na předpisy válečných zákonů.

Nabývacím titulem v případě okupace je vrozená volnost vzít v držbu věci, které mají takové vlastnosti, že způsobilá osoba k nim může nabýt vlastnictví přivlastněním. Přivlastnění je jednostranným právním úkonem, kterým se okupant stává vlastníkem. Přivlastněním věci nabývá svého vlastnictví originárním způsobem. Okupant, který si věc přivlastnil a stal se tak jejím majitelem, zároveň tímto projevem své vůle přejal i věcná práva, která na věci vázla.

Přivlastnění samo jako právní úkon vyžaduje jednak akt zmocnění se věci, jednak věc speciálně kvalifikovanou – věc ničí (res nullius). Osoba, která se zmocní této věci, má úmysl mít ji za vlastní, tedy vezme věc do držby animo et corpore. Věcí ničí je věc, která dosud ve vlastnictví nebyla, nebo byla, ale z vlastnictví vyšla. Obecný občanský zákoník totiž nepřevzal feudální pojetí, kde se mělo za to, že všechny věci jsou pod vrchním vlastnictvím státu.

Věci ničí mohou být buď věci bez pána, nebo věci opuštěné. Věci bez pána lze pak rozlišovat do dvou kategorií. Kategorie první je obecná, a patří do ní věci, které doposud v ničem vlastnictví nebyly (např. úlomky meteoritu, které dopadly na zemský povrch) a věci, které sice již ve vlastnictví byly, ale z něho vyšly, přičemž se tak nestalo na základě zákona (v tom případě by se jednalo o zvláštní kategorii věcí bez pána) ani následkem derelikce (zde by se jednalo o věci opuštěné).

Do druhé, zvláštní kategorie věcí bez pána spadají věci, které dosud byly v něčem vlastnictví, ale na základě zákona z něj vyšly. Tyto věci jsou označovány jako věci ušlé

(typickým příkladem je včelí roj; pokud jej jeho vlastník po dobu dvou dní nepronásledoval, vlastnictví k němu ztratil a roj se mohl stát předmětem okupace).

Věci opuštěné neboli derelinkvované jsou věci, jejichž vlastník se jednostranným právním úkonem vzdal svého vlastnického práva. Podmínkami stanovenými o.z.o. k uskutečnění derelikce byla plná způsobilost derelikvující osoby k právním úkonům, dále její vůle vzdát se vlastnictví věci (kterýžto úmysl se nepresumoval, takže nešlo uvažovat o derelikci v případě, kdy se věc dostala z vlastníkovy detence proti jeho vůli) a realizace její vůle navenek (*corpus derelictionis*), tedy vzdání se vlastnického práva takovým způsobem, aby to bylo vůči nezaujatým osobám patrné. Provedením derelikce vlastnické právo derelikventa k věci zaniklo a věc se stala věcí ničí, která mohla být okupována eventuálním novým vlastníkem. Tento postup se ovšem uplatnil pouze při derelikci věcí movitých. V případě nemovitostí se naskýtal otázka, za jakých podmínek bylo možné provést jejich derelikci, zejména těch nemovitostí, které byly předmětem zákonné evidence.¹ Věci nemovité, které nebyly zapsány ve veřejných knihách, bylo možno opustit výše naznačeným způsobem s tím, že vzdání se nemovitosti nesmělo být provedeno vůči určité osobě.

U nemovitostí, které ve veřejných knihách zapsané byly, bylo třeba k perfekci derelikce výmazu vlastnictví. Nebyl-li výmaz vlastnického práva k nemovitosti učiněn, k derelikci nedošlo a nemovitost zůstala i nadále vlastnictvím derelikventa. K tomu, aby byl výmaz vlastnického práva proveden bylo zapotřebí, aby vlastník předložil extabulační listinu s náležitostmi požadovanými pro listinu vkladovou (tabulární). K extabulaci pak docházelo až zápisem, že nemovitost je věcí ničí (pouhý výmaz vlastnictví posledního vlastníka by k tomu nedostačoval, neboť by to znamenalo platnost zápisu předchozího vlastníka).

Zajímavým ustanovením je v tomto směru § 387 o.z.o. Zde zákon připouštěl, aby správní zákony stanovily, za jakých podmínek lze na pozemky a budovy nazírat jako na opuštěné, nebo je prohlásit za propadlé. Toto ustanovení bylo reálně použitelné v případech, kdy vlastník svůj pozemek nechával ležet ladem či svou budovu řádně neudržoval.² Správní zákony, na něž § 387 o.z.o. odkazuje, se ale netýkaly derelikce³,

¹ Pozemkové knihy zřízené obecným zákonem knihovním č. 95/1871 ř.z.

² Pokud jest na pozemky, poněvadž bylo docela upuštěno od jejich vzdělávání, nebo na budovy, poněvadž

nýbrž obsahovaly ustanovení o expropriaci z důvodů neužívání věci, respektive ustanovení o povinnostech vlastníka obdělávat pozemky a opravovat domy pod sankcí propadnutí vlastnictví.⁴

Obecný zákoník občanský věnoval velkou pozornost úpravě právních poměrů věcí nalezených. Nález sám se posuzoval jako případ jednatelství bez příkazu, které o.z.o. upravoval v § 1035 až § 1040 o.z.o. Ustanovení o jednatelství bez příkazu platila tehdy, pokud předpisy o nálezu v § 388 až § 401 o.z.o. nestanovily úpravu odchylnou. Věci nalezené byly rozlišeny do kategorií věcí ztracených, věcí skrytých a pokladu.

Pojmové znaky věci ztracené o.z.o. nestanovoval⁵, ale obecně lze říci, že jde o movité věci, které vyšly z detence osoby bez její vůle a této osobě není známo, kde se tyto věci nalézají. Nálezem takové věci vznikala nálezci práva a povinnosti. Nálezcem se stal ten, kdo věc jako první zpozoroval a zmocnil se jí. Povinnosti nálezce lze rozčlenit do dvou kategorií, na povinnosti pozitivní a negativní. Pozitivními povinnostmi jsou ty, o nichž hovoří § 389 o.z.o. a které spočívají v povinnosti nálezce bez zbytečného odkladu vrátit věc původnímu držiteli, je-li schopen ho ztotožnit (což bude vždy záviset na konkrétních okolnostech nálezu) a není-li možné držitele identifikovat, pak nastupuje nálezcova povinnost ohlásit nález u příslušného úřadu. Povinnost negativní, upravená v § 388 o.z.o. vylučovala domněnku derelikce.⁶

Významnou skutečností byla cena nalezené věci, která se v případě nálezu více věcí sčítala. Faktor ceny věci se uplatňoval v případech, kdy se nepodařilo držitele věci

se zanechalo oprav, hleděti jako na opuštěné nebo je sluší prohlásiti za propadlé, ustanovují politické zákony.

³ Výmaz vlastnického práva na základě opuštění nemovitosti pokládaného za přípustné hmotněprávně bez současného převodu vlastnického práva na nabyvatele jest vzhledem k formálněprávním ustanovením o zařízení pozemkových knih nepřipustný (judikát sbírky Gl.U.N.F. 151).

⁴ Dekret dvorské kanceláře z 1.července 1784 umožňoval, aby budovy, které jejich vlastník nechal zchátrat, byly oceněny a prodány v dražbě za nejvyšší podání. Nový vlastník byl povinen je uvést do dobrého stavu. Ještě § 51 zákona č. 81/1920 Sb. obsahoval ustanovení o rolnických nedílech, které mohly být odňaty vlastníkům, kteří na nich řádně nehospodařili.

⁵ Toto ponechal teorii a judikatuře: věci ztracené vyznačují pozbytí skutečné vlády nad nimi za okolností, že stav ten dlužno pokládati za trvalý a znovunabytí vlády nad věcmi za věc pouhé náhody. Pojmy ztracené a skryté nejsou totožné. Ztracené jsou věci, které opominutím péče a opatrnosti nutné k ochraně vlastnictví vyšly z moci dřívějšího majitele, byvše zanechány na místě všeobecně přístupném, takže třetí osobou mohou být lehce pozorovány a přivlastněny. Skryté věci byly doprovázeny úmyslem, vyloučiti moc třetích osob, takže bývají odkryty jen s obtížemi (náhodou).

⁶ V pochybnosti nemá se za to, že se někdo chce vzdáti svého vlastnictví, proto nálezce nesmí nalezenou

identifikovat. Byla-li cena věci nižší než 1 zlatý, neměl nálezce povinnost věc vrátit, ani neměl povinnost ohlašovací, ale nemohl si věc ani přivlastnit (viz § 388 věta první o.z.o.). Směl si ji ponechat po dobu běhu lhůt stanovených pro nález věci ztracené; přihlásil-li se vlastník o věc, vzniklo nálezci právo na nálezné, nepřihlásil-li se, pak uplynutím tříleté lhůty nálezce vydržel vlastnické právo k nalezené věci. Pokud měla věc cenu vyšší než jeden zlatý, ale nižší než 12 zlatých, byl nálezce povinen nález během osmi dnů obvyklým způsobem oznámit (u úřadu či na policii). V případě, kdy cena věci přesahovala 12 zlatých, byl nálezce povinen oznámit nález místnímu úřadu, tj. policii nebo četnictvu.

Postup úředních míst, jimž byl nález věci oznámen, stanovoval § 390 o.z.o. Oznámení o nálezu věci bylo úředně vyhlášeno způsobem v místě obvyklým a neobjevil-li se vlastník v přiměřené lhůtě a byla-li cena věci vyšší než 25 zlatých, byl nález třikrát oznámen v novinách. Nebylo-li možné věc bez nebezpečí ponechat v rukou nálezce, pak musela být uložena u soudu nebo odevzdána do úschovy třetí osobě. Totéž platilo ohledně výtěžku z prodeje věci v případě, kdy ji nebylo možno bez poškození uschovat.

Tato velmi podrobná úprava postupu nálezce odvozená z ceny věci doznala zjednodušení⁷ vládním nařízením č. 64/1944 Sb., které za určující hranici stanovilo částku 100 Korun, od níž se teprve odvíjela povinnost nálezce do tří dnů ohlásit nález příslušnému služebnímu místu⁸. Novela rovněž pozměnila následující ustanovení zákoníku, konkrétně § 390, § 391 a § 392, kde uvedené peněžní částky již neodpovídaly poměrům a upravila lhůty pro vlastníka dožadujícího se navrácení věci. Napříště po oznámení nálezu věci ztracené příslušnému služebnímu místu byla informace o nálezu zveřejněna v místě obvyklým způsobem a jednalo-li se o věc dražší než 1000 K, v Úředním listě. Vlastník věci měl k přihlášení se o věc tříměsíční (u peněžitých částek nad 1000 K, cenných papírů a drahocenností roční) lhůtu, počítanou od okamžiku zveřejnění nálezu. Prokázal-li své vlastnické právo, byla mu věc nebo prostředky stržené za její prodej vydány.

věc pokládati za opuštěnou a ji si přivlastniti.

⁷ Stalo se tak zřejmě v souvislosti se zjednodušováním a omezováním činností úřadů v rámci vedení totální války.

⁸ Služebním místem dle vl. nařízení č. 64/1944 Sb. byl v obcích, v kterých byl zřízen vládní policejní úřad, tento úřad, v obcích s obecní výkonnou policií nebo s četnickou stanicí tato služební místa, v ostatních

Nález věci s sebou ovšem nálezci nepřinášel jen povinnosti, ale i práva. Nálezcová oprávnění byla různá a závislá na tom, zda se osoba stížená ztrátou věci o věc přihlásila či nikoliv, a pokud ano, v jaké lhůtě se tak stalo. Lhůty byly dvojí: první lhůta byla roční a plynula od vydání vyhlášky, že věc byla nalezena, resp. od nálezů věci, měla-li tato cenu větší než 1 zlatý. Nálezce mohl svá práva uplatnit pouze tehdy, pokud splnil povinnosti, které mu ukládaly § 389 a § 390 o.z.o. (oznamovací povinnost a naložení s věcí podle pokynu úřadů). Potom mu přináleželo právo na náhradu nákladů, které mu z nálezů vznikly. Šlo ovšem jen o náklady vzniklé z řádného jednání a hrazeny mu byly náklady nutné a účelné.

Pokud nálezce povinnosti § 389 a § 390 o.z.o. nesplnil, bylo nutno rozlišit, zda byl nebo nebyl držitelem věci. Byl-li držitelem, měl právo na náhradu nákladů jako držitel poctivý či nepoctivý, podle okolností konkrétního případu. Nebyl-li držitelem a úmyslně jednal ve prospěch vlastníka věci, posuzovala se náhrada podle zásad jednatelství bez příkazu.

Dalším právem nálezce bylo právo na nálezné. To mu bylo možné přiznat tehdy, pokud splnil podmínky § 389 a § 390 o.z.o. a o nálezné požádal. Povinnost k placení nálezného měl vlastník věci, nebo osoba, která věc ztratila, podle toho, komu z nich byla věc vydána. Nálezné se počítalo z obecné ceny věci a podle doby nálezů. Druhé kritérium pro stanovení výše nálezného se uplatnilo u věcí s proměnnou cenou, např. cenných papírů. Výše nálezného byla stanovena ve výši 10% z ceny věci, to platilo ale pouze pro věc, jejíž cena nepřekročila 1000 zlatých (2000 K podle vládního nařízení č.64/1944 Sb.) Při překročení tohoto limitu se nálezné počítalo jen ve výši 5%.

Byla-li veřejným příslibem vypsána odměna za vrácení věci, měl nálezce právo na její výplatu. Bylo možné, aby odměna byla slíbena vedle nálezného i aby v ní již bylo nálezné obsaženo. To však nijak neměnilo nárok nálezce na nálezné, i kdyby byla vypsána odměna nižší. Výslovné ustanovení § 392 věta druhá o.z.o. zakládalo též retenční právo nálezce k zajištění práva na náhradu nákladů a nálezné.

obcích obecní starosta, a to bez zřetele k tomu, kde byla věc nalezena.

Protipólem práv a povinností nálezce byla odpovídající práva vlastníka věci, eventuelně osoby, která věc ztratila, byla-li tato osoba odlišná od osoby vlastníka. Vlastník nebo osoba, která věc ztratila, měla právo na vydání věci spolu se všemi přírůstky, ať už civilními či naturálními, které přibyly k věci od okamžiku jejího nálezů do doby jejího vrácení. K možnosti uplatnit tato práva bylo třeba splnění dvou podmínek, a to přihlásit se ve výše uvedené lhůtě jednoho roku od vydání vyhlášky o nálezů věci a náležitými prostředky prokázat své právo k věci.

Druhá lhůta se počítala po uběhnutí lhůty první, jednoleté, a trvala po dobu potřebnou k vydržení, tedy 3 roky. Práva nálezce zde opět závisela na jednání vlastníka či osoby, která věc ztratila, tedy na tom, zda se tato osoba nepřihlásila do konce první lhůty, či zda se nepřihlásila ani do konce druhé lhůty. I v tomto případě musel nálezce splnit požadavky § 389 a § 390 o.z.o.

Pokud se do konce první lhůty o věc nikdo právem nehlásil ani nepřihlásil, vzniklo nálezci právo nález užívat do doby, než bude věc vrácena vlastníkov, eventuálně než bude nabyta do vlastnictví nálezcem. Obsahem užívacího práva k nálezů byla povinnost zachovat hmotnou podstatu věci a právo brát z ní užítky. Protože věc stále mohla být vydána původnímu vlastníkov, bylo zapotřebí, aby nálezce zachovával její postatu a počíнал si jako řádný hospodář. Ohledně braní užítků měl nálezce právo na plody naturální, jejichž vlastnictví nabyt separací, a na plody civilní, ke kterým vlastnictví nabýval splatností. Nárok měl i na plody neoddělené, které vznikly v době, kdy věc užíval, a směl si je při vrácení věci ponechat. Výjimkou byly užítky, které nelze označit za plody věci; k nim nálezce jako uživatel vlastnictví nemohl nabýt.

Uplynula-li bezvysledně i druhá lhůta, nabyt nálezce vlastnické právo k věci stejně jako poctivý držitel (§ 392 věta třetí o.z.o.). Takovýto způsob nabytí vlastnického práva byl zvláštním nabývacím způsobem, originárním nabytím spočívajícím v nálezů a završujícím se tím, že se k věci nalezené ani do konce druhé lhůty žádná oprávněná osoba nepřihlásila.

Obecný zákoník občanský obsahoval v části věnované nálezů věci i sankční ustanovení pro případy porušení povinností stanovených při nálezů. Tímto ustanovením byl § 393 o.z.o. který se zaměřoval na porušení povinností schovatele nalezené věci, kterým je míněn nálezce nebo jiná osoba s těmito povinnostmi, a na porušení povinností nálezce, tedy

případy, kdy nálezce opominul oznámit nález, věc nevrátil včas a řádně nebo vůbec nález zatajil. Sankcí byla povinnost nahradit veškerou škodu, ať vzniklou úmyslně, nebo nedbalostí, ztráta práva na nálezné, pozbytí užívacího práva a možnosti nabýt vlastnického práva k věci, eventuálně i trestní odpovědnost.

Řešena byla též situace, kdy jednu věc nalezlo současně několik osob. Zákon přiznával těmto osobám postavení spolunálezců. Spolunálezci se stávaly osoby, které společně věc zpozorovaly a společně se jí zmocnily. Postavení spolunálezce zákon přiznal i osobě, která věc zpozorovala a usilovala o to se jí zmocnit, byť se jí nakonec zmocnila osoba jiná. Spolunálezceům příslušela veškerá práva, která by příslušela jedinému nálezci věci. K povinnostem plynoucím z nálezu byli pak zavázáni solidárně.

Označení „věci skryté“ užívá zákon pro věci, které jejich majitel z různých důvodů ukryl a zabránil tak jiným osobám v přístupu k nim, přičemž úkryt věci se stal majiteli či jeho právním nástupcům neznámý. Již z této formulace je zřejmé, že do této skupiny věcí náleží pouze věci movité, bez ohledu na to, kde a v čem jsou skryty. Odlišnost od věcí ztracených spočívá ve vůli majitele věc úmyslně ukryt. Uschování je pak patrné i z místa nálezu věci. Tím, že se úkryt věci stane později neznámým, se věc skrytá blíží věci ztracené, ovšem s tím rozdílem, že věc zde vyšla z rukou majitele bez jeho vůle a vědomí až poté, co ji sám úmyslně ukryl.

Jak je vidět, celý rozdíl mezi věcí ztracenou a skrytou spočívá jen v subtilním rozlišení, což vysvětluje stejnou právní úpravu obou institutů. Povinnosti i práva spojená s nálezem věcí skrytých jsou stejná jako u věcí ztracených, s výjimkou práva na nálezné. To je spojeno s nevědomostí vlastníka o úkrytu, takže nálezci přísluší právo na nálezné jen tehdy, když majitel o úkrytu věci nevěděl.

Poklad je specifickou kategorií věcí skrytých. Jak uvádí § 398 o.z.o., za poklad jsou pokládány cenné věci, které byly tak dlouho ukryty, že jejich vlastníka už nelze zjistit. Z toho plyne, že pokladem mohla být jen movitá věc úmyslně ukrytá, bez ohledu na to, zda byl úkryt zvolen úmyslně či se do něj věc dostala náhodně. Nezáleželo na tom, zda úkrytem věci byla věc movitá či nemovitá, ani zda věc sloužící za úkryt byla ve vlastnictví či věci ničí.

Na rozdíl od věcí skrytých specifičnost pokladu spočívala v následujících znacích: muselo jít o *res nullius*, ať *de iure* či *de facto*, tedy věc, jejíž předchozí vlastník již nebyl zjištěitelný (věc musela být někdy ve vlastnictví), nezjistitelnost vlastníka byla dána dlouhou dobou úkrytu a muselo se jednat o věc drahocennou (peníze⁹, šperky apod.). Za splnění všech podmínek mohly poklad tvořit i archeologické nálezy.¹⁰

Podstatnou otázkou bylo, jak s takovým nálezem naložit. Nálezce sám neměl vůči úřadům oznamovací povinnost, protože tu mu zákon nestanovil. Nalezl-li však ukrytou věc, nikdy nemohl mít absolutní jistotu, zda jde o věc skrytou nebo o poklad. Jednalo-li by se o poklad, nález by mu patřil, ale v případě, že by šlo o věc skrytou, vystavil by se sankcím uvedeným v již zmíněném § 393 o.z.o. Ohlašovací povinnost měl nálezce jen vůči vlastníkově pozemku, na kterém byl poklad nalezen.

Nabytí vlastnictví k pokladu bylo upraveno v § 399 o.z.o. Podle něj nabyli poklad do spoluvlastnictví rovným dílem nálezce a vlastníka věci, v níž byl poklad nalezen. Na straně nálezce mohla být subjektem nálezu jedna osoba nebo více osob (§ 394 o.z.o. zde platil obdobně s tím, že nebylo třeba poklad uchopit). Rozdělení pokladu záviselo také na tom, zda šlo o věc dělitelnou či nikoliv. Nálezce pokladu nabýval vlastnictví pouhým nálezem, nikoliv okupací, neboť jak bylo výše řečeno, uchopení pokladu nebylo třeba. Tak mohl vlastnictví nabýt i ten nálezce, který neměl vůči věci si přisvojit. Vlastník věci, v níž byl poklad uložen, nabyl vlastnického práva již tím, že je vlastníkem oné věci.

Nález pokladu představoval skutečnost opravňující i zavazující. Nálezce se stal vlastníkem poloviny pokladu¹¹ a vzniklo mu právo vůči vlastníkově skrýše na náhradu poloviny nákladů, protože vlastně jednal i v jeho zájmu. Na druhou stranu přinášel nález pokladu i povinnosti, při jejichž porušení mohl nálezce svého podílu pozbýt. Pokud se při hledání pokladu dopustil nedovoleného činu (např. kopal tam, kde to bylo zakázáno), nebo vědomě hledal poklad bez vědomí vlastníka věci, v níž byl poklad uložen, nebo nález

⁹ Nalezne-li se poklad starých mincí, může nálezce žádati polovici (judikát Gl. U. N.F. 5593).

¹⁰ Dekret dvorské kanceláře ze 16.6.1846 č. 970 sb.z.s.

¹¹ U pokladu nalezeného nájemcem v pronajaté nemovitosti viz judikát Gl. U. 4802: Pronajímatel má nárok

pokladu vlastníkov skrýše zatajil, připadl jeho podíl osobě, která jeho nedovolené jednání oznámila, a pokud této osoby nebylo, pak státu. V prvních dvou uvedených případech se stal udavač nebo stát přímo vlastníkem onoho podílu, jeho přímým nabyvatelem bez toho, aby se nálezce stal jejich právním předchůdcem. V případě zatajení pokladu se jeho odkrytím stal vlastníkem nálezce a udavač, resp. stát měl pouze nárok proti nálezci na vydání podílu pokladu.

Na rozdíl od nabývání vlastnictví přivlastněním je nabývání vlastnictví přírůstkem nabytím bez právního jednání. Přírůstek tak vlastně jen rozšiřuje původní předmět vlastnictví. Obecný zákoník občanský rozlišoval přírůstek do tří skupin. Jednak přírůstek přirozený jako rozšíření vlastnictví přírodními silami, reprezentovaný přirozenými plody věci a působením vodních toků, dále přírůstek umělý, který vzniká rozšířením předmětu vlastnictví lidským jednáním a kam patří smíšení, zpracování, oprava a vestavění, a jako poslední sem patří přírůstek smíšený, který je kombinací obou předchozích.

U přirozeného přírůstku zákon hovoří o přirozených plodech. Těmi jsou míněny všechny organické i neorganické výtěžky, které lze z věci získat (*fructus naturales in largo sensu*, na rozdíl od *fructus naturales in stricto sensu*, tj. hospodářských plodin). § 405 o.z.o. vytknul z přirozených plodů v širším smyslu jen plody ryze přirozené (*fructus mere naturales*) které vznikají nezávisle na činnosti člověka. Nabývání těchto plodů se pak řídí tím, zda tyto plody jsou či nejsou odděleny od plodonosné věci. Neoddělené plody jsou součástí mateřské věci, jsou věcmi nesamostatnými a pouze rozšiřují dosavadní předmět vlastnictví, takže zde ani nelze o jejich nabývání hovořit. Vlastníkem takových plodů je pak vždy vlastník mateřské věci¹² (*accessio cedit principali*). Zda půjde o přírůstek věci movité nebo nemovité se nerozlišuje.

Jsou-li plody od plodonosné věci separovány, stávají se samostatnými věcmi a lze je nabývat do vlastnictví. Jejich vlastníkem se tak může stát osoba odlišná od vlastníka

na polovici pokladu, který nájemce našel v domě, jen tehdy, prokáže-li, že jest knihovním vlastníkem.

¹² Dle soudní rozhodovací praxe, Gl. U. 4232: § 404 a násl. o.z.o. vyslovují zásadu, že vlastník hlavní věci je také vlastníkem přírůstku.

mateřské věci. Ovšem zásadně se vlastníkem oddělených plodů stává vlastník mateřské věci, který svého vlastnického práva k nim nabývá okamžikem oddělení od plodonosné věci, aniž by si je musel zvlášť přivlastňovat. Jde o originární způsob nabytí vlastnického práva.

Vlastník plodonosné věci ovšem vlastnictví k plodům nenabývá vždy a může jej i ztratit, pokud jsou dány podmínky pro to, aby vlastnictví k plodům věci nabyla osoba jiná. Touto osobou mohl být poctivý držitel plodonosné věci, který nabyl vlastnictví k plodům v okamžiku jejich separace. I zde se jednalo o originární způsob nabytí vlastnictví. Plody, které nebyly odděleny, náležely vlastníku věci stejně jako plody oddělené až po zániku držby. Poživatel nabýval vlastnictví rovněž separací, ovšem vlastnictví mohl nabýt jen k plodům v užším smyslu. Plody ostatní, stejně jako plody neoddělené či oddělené až po skončení požívání, náležely vlastníkov. Nabytí plodů poživatelem bylo závislé na právu jeho předchůdce, a proto se vlastnické právo nabývalo derivativním způsobem.

Právo uživatele na nabytí vlastnictví k plodům věci se realizovalo úmyslným oddělením, vzetím (percepce), neboť uživatel mohl věc užívat jen podle míry vlastních potřeb, která se projevila až při percepci plodů. Plody neoddělené nebo sice oddělené, ale nepercipované byly majetkem vlastníka plodonosné věci. I zde byl způsob nabytí derivativní.

Osoby, kterým náleželo obligační právo na plody, nabývaly jejich vlastnictví buď separací, byly-li držiteli onoho práva, anebo percepcí, pokud toto právo spočívalo pouze v obligačním závazku oprávněné osoby dopustit braní plodů. Oba způsoby nabytí byly závislé na právu předchůdce a jde tedy o derivativní nabývání vlastnictví.

K přirozenému přírůstku patřilo rovněž takzvané pobřežní právo, které upravovalo případy nabytí vlastnictví působením vodních toků. Sem patřilo nabytí ostrovů¹³ (*insula in flumine nata*), nabytí změnou říčního toku (*alveus derelictus*), nabytí naplaveniny (*alluvio*) a nabytí strže (*avulsio*).

¹³ Ustanovení § 407 o.z.o. neplatilo v případě, že se jednalo o uměle zřízený ostrov, zde vlastníci pobřežních pozemků vlastnictví k tomuto ostrovu *ipso iure* nenabývali.

Ostrov jako část půdy ze všech stran omývané vodou a vystupující nad hladinu toku nabývali vlastníci pobřežních pozemků okupací. Rozdělení ostrova mezi vlastníky obou břehů probíhalo podle střední čáry vedené řekou. Čára rozdělila řeku na dvě poloviny a byli ostrov pouze na jedné polovině řeky, připadl vlastníkovi bližšího břehu. Nacházel-li se uprostřed řeky a čára ho protínala, připadly jeho části podle tohoto rozříznutí vlastníkům břehů.¹⁴ Bylo-li na jednom břehu vlastníků více, rozdělili si ostrov podle délky svých pozemků přilehlých k řece. Podmínkou pro to, aby vlastníci pobřežních pozemků mohli takto ostrov získat do vlastnictví bylo, aby ostrov vznikl v nesplavné řece, tedy řece, po níž nelze pravidelně jezdit loděmi nebo vory. K ostrovům ve splavných řekách měl zákonem vyhrazeno vlastnické právo stát, a tohoto práva nabýval se vznikem ostrova. Nebylo tedy zapotřebí přivlastnění ani zápis do veřejných knih. Vznikl-li ostrov oddělením části břehu při rozdělení řeky na několik ramen nebo vznikly-li ostrovy při dočasném zaplavení pozemků, vlastnické vztahy zůstaly beze změny a tato půda byla i nadále vlastnictvím původního vlastníka pozemku.

Na vlastnické poměry měla vliv i situace, kdy řeka změnila tok svého řečiště. Muselo se tak stát natrvalo a bez lidského přičinění, působením přírodních sil. Tato změna se mohla dotknout jen řečiště, nebo i pobřežních pozemků. Ve druhém případě se rozlišovalo, zda se změna říčního toku jevila ve směru horizontálním, kdy řeka trvale opustila své řečiště a vytvořila si nové na cizích pozemcích, anebo se změna jevila ve směru vertikálním, kdy došlo k trvalému zvýšení hladiny vody a části pobřežních pozemků se staly součástí řečiště.

Došlo-li jen ke změně řečiště, na vzniklý stav se přiměřeně použila ustanovení týkající se vzniku ostrova s tím, že bylo nutno rozlišit typ vody, tj. zda se jednalo o vodu soukromou či veřejnou, eventuálně splavnou a nesplavnou. U soukromých vod zůstávalo opuštěné řečiště v dosavadním vlastnictví, u splavných veřejných řek nabylo vlastnictví opuštěného řečiště ipso iure stát¹⁵ a u veřejných nesplavných řek nabyli vlastnictví

¹⁴ Z ustanovení § 407 a násl. o.z.o. soudobá judikatura dovodila, že vlastník pozemků hraničících s řekou je také vlastníkem břehů.

¹⁵ Opuští-li splavná řeka řečiště, stává se toto ipso iure vlastnictvím státu, neboť veletoky a řeky jsou podle ustanovení § 287 o.z.o. a dvorského dekretu č. 608/1842 sb.z.s. vlastnictvím státu, pročež mu náleží též řečiště a nepozbývá svého vlastnictví tím, že voda je opustila nebo změnila svůj tok (judikát GI.U.N.F.

k opuštěnému řečišti vlastníci pobřežních pozemků¹⁶, a to okupací. Opuštěné řečiště si rozdělili stejným způsobem jako v případě vzniklého ostrova. Rozhodování o otázce vlastnictví v případech sporu o opuštěné řečiště příslušelo soudní moci, nejednalo se v těchto případech o rozhodování cestou vrchnostenské správy.

Pokud se změnilo řečiště i pobřeží, bylo nutné řešit otázku náhrady škody, která změnou toku vznikla. Text zákona se touto problematikou zabýval ve dvou paragrafech, konkrétně § 409 a § 410, ale jejich ustanovení nedávala zcela jasnou odpověď. Nejasnosti zde spočívaly v určení subjektu práva, protože nebylo zřejmé, kdo má právo na opuštěné řečiště, zda jen vlastníci, kterým nový tok zabral půdu, nebo i ti vlastníci, kteří utrpěli škodu jiným způsobem, např. odklonem toku který jejich pozemkům přinášel vláhu. Ani objekt práva nebyl dán s určitostí: doba vydání náhrady z opuštěného řečiště ani z jeho ceny nebyla blíže specifikována, totéž platilo o tom, jakým dílem mělo oprávněným osobám připadnout opuštěné řečiště a konečně i o tom, kdo by měl opuštěné řečiště zpeněžit a kdo by o zpeněžení rozhodl.

Tyto mezery vytvářely samozřejmě potíže při aplikaci dotčených ustanovení, a bylo je zapotřebí vyřešit. Občanskoprávní doktrína vypracovala dva možné způsoby, jak se s nastalou situací vypořádat. První řešení upřednostnilo zákonem naznačený postup a dalo přednost § 409 před § 410 o.z.o. s výsledkem, že byla-li hodnota opuštěného řečiště menší nebo stejná jako hodnota trvale zaplavených pozemků, oprávněnými osobami se stali držitelé pozemků, které byly trvale zaplaveny. Oprávněné osoby se staly spoluvlastníky opuštěného řečiště ipso facto. Byla-li hodnota opuštěného řečiště vyšší než hodnota zaplavených pozemků, oprávněnou osobou se vedle držitelů pozemků stal i stát, kterému připadlo to, co zbylo po uspokojení nároků držitelů pozemků. Tyto osoby se rovněž staly spoluvlastníky opuštěného řečiště.

Druhé řešení upřednostňovalo znění § 410 před § 409 o.z.o. a dospělo tak k jednoduchému východisku: opustila-li voda trvale své řečiště, to u splavných řek připadlo státu, u nesplavných řek majitelům pobřežních pozemků, jak stanovil § 410 o.z.o. Držitelé

2695).

¹⁶ Opuštěné řečiště u nesplavné řeky se stává ipso iure vlastnictvím vlastníka břehu (judikát Gl.U. 9850).

pozemků poškozených novým tokem mohli žádat náhradu z opuštěného řečiště nebo z jeho ceny podle § 409 o.z.o. Volba způsobu náhrady připadla vlastníkově opuštěného řečiště. Umělé změny řečišť vodních toků (regulace) pod režim o.z.o. nespádaly a řídily se samostatným veřejnoprávním předpisem - vodním zákonem.

Dalším způsobem nabytí vlastnictví dle pobřežního práva byla naplavenina.¹⁷ Podle dikce § 411 o.z.o. je naplaveninou země, kterou voda náhle naplaví na břeh. K naplavení mohlo dojít vertikálně (naplavenina na pozemek) nebo horizontálně (naplavenina k pozemku). K naplavení dochází jen v přirozeně tekoucích tocích, což vylučuje jezera, rybníky a umělé nádrže. Nabytí naplaveniny do vlastnictví¹⁸ nastalo ipso facto akcesí.

Posledním druhem pobřežního práva byla strž. Strží se rozuměl značný kus země, který nával řeky vrhnul na cizí břeh. Jako u naplaveniny muselo jít o přirozeně tekoucí vodu a i strž mohla být na pozemek vržena vertikálně nebo horizontálně. Vlastnictví ke strži se nabývalo až marným uplynutím roční prekluzivní lhůty. Pokud předchozí držitel své vlastnické právo v uvedené lhůtě nevykonal, ztratil ho a strž se stala vlastnictvím majitele pozemku, k němuž byla vržena. Vlastnické právo se takovém případě nabývalo originárně, tzv. smlčením, které představuje zvláštní způsob nabytí vlastnictví.

Druhou kategorií nabývání vlastnictví bez právního jednání je nabývání umělým přírůstkem, která zahrnuje rozšíření předmětu vlastnictví lidskou činností. Sem náleželo nabytí vlastnictví sloučením nebo zpracováním a nabytí vlastnictví vstavěním jako speciální případ.

Zpracováním cizích věcí (specifikací) vzniká stav, kdy někdo zpracoval cizí věc tak, že zvýšil její hodnotu a vznikla věc jiná. Obě podmínky, zvýšení hodnoty věci a její přeměna ve věc jinou, musí být splněny současně.

Pod pojmem sloučení se zahrnují případy, kdy z několika věcí vzniká jeden celek. Patří sem spojení (conjunctio) neboli sloučení několika věcí v jedinou tak, že se vzájemně

¹⁷ Alluvio v případě ostrovů: půda naplavená k ostrovu v řece připadá tomuto ostrovu, třebaž jest plocha značně větší než plocha zabraného ostrova (judikát Gl.U.N.F. 2262).

¹⁸ Při rozdělení naplaveniny mezi několik sousedních vlastníků břehu záleží na tvaru a poloze každého kusu pobřeží.

nepronikají a neprolínají, smíšení (*commixtio*) jakožto sloučení netekutých věcí a slití (*confusio*), tj. sloučení věcí tekutých tak, že se vzájemně prolnou.

Předmětem vlastnictví je vždy určitá věc, a proto její změnou sice dochází ke změně předmětu vlastnictví, ale ne ke změně vlastnických vztahů jako takových. Pro právní následky zpracování nebo sloučení není bez významu, zda je technicky možné vzniklou věc uvést zpět do původního stavu. Nemožnost návratu věci do původního stavu bude dána především tehdy, pokud by to znamenalo nepřiměřené výdaje nebo by to způsobilo značné snížení hodnoty věci. Má-li dojít k vrácení věci do původního stavu (*restitutio in integrum*), je nutné věc rozložit na původní části a ty vrátit jejich vlastníkům. Do doby, než k rozdělení dojde, je věc v jejich spoluvlastnictví. § 415 o.z.o. dával vlastníkově zpracované nebo sloučené věci věcněprávní nárok na uvedení věci do původního stavu a na její vydání. Rovněž mu příslušel nárok na náhradu škody, která mu oddělením věci vznikla.

Nebylo-li možné následky zpracování (sloučení) odstranit, nebo se tak mohlo stát jen s velkými náklady či velkou ztrátou hodnoty věci, pak již okamžikem provedené změny se věc stala spoluvlastnictvím. Vznikla-li nová věc sloučením, byly spoluvlastnické podíly určeny podle hodnoty materiálu, který k tomu byl použit, vznikla-li nová věc zpracováním, určil se podíl na věci podle hodnoty materiálu a podle hodnoty práce, která byla vykonána na zhodnocení věci.

Pro zrušení takto vzniklého spoluvlastnického poměru neplatila obecná ustanovení hlavy šestnácté o.z.o., týkající se právě spoluvlastnických vztahů, ale úprava daná § 415 o.z.o., který stanovil, že ten spoluvlastník, jehož věc byla neoprávněně použita ke spojení s jinou věcí, má na výběr způsob, jak spoluvlastnický poměr ukončit. Zákon mu dával tyto možnosti: mohl si nově vzniklou věc nechat a druhému spoluvlastníkovi nahradit rozdíl mezi cenou původní a novou po zhodnocení věci, nebo mu mohl přenechat věc za náhradu. Druhému spoluvlastníku pak vzniklo vlastnictví k věci až zaplacením této náhrady. Nešlo-li vinu na neoprávněném použití věci prokázat nebo byla-li vina na obou stranách, zvolil si způsob ukončení spoluvlastnického vztahu ten účastník, jehož podíl na věci byl hodnotnější. Teprve pokud oprávněná osoba právo volby nevyužila, použila se k zrušení spoluvlastnictví obecná ustanovení o.z.o.

Byla-li použita cizí věc jen k opravě věci, připadlo její vlastnictví vlastníkově věci opravované již zpracováním. Povinností vlastníka opravené věci bylo nahradit dřívějšímu vlastníkově hodnotu věci použité při opravě.

Vstavění (*inaedificatio*) bylo zvláštním případem sloučení. Hlavním pojmem identifikujícím tento institut bylo provedení stavby. Provedením se chápalo nejen zastavění, ale i vystavění, přistavění a nadstavba. Stavebníkem označoval zákon osobu, na jejíž příkaz a účet se stavba prováděla. Překročil-li stavebník při stavbě hranice pozemku (tzv. přestavek), rozeznávalo se, zda šlo o překročení na půdě či nad půdou. V prvním případě se jednalo o vstavění, v druhém o zásah do cizího vlastnictví, který musel být odstraněn. Vzhledem k principu *superficies solo cedit* nebylo k nabytí vlastnictví zapotřebí přivlastnění ani zápisu do veřejných knih.

Stavba mohla být postavena z vlastních stavebních hmot a na vlastním pozemku, z cizího stavebního materiálu na vlastním pozemku, z vlastního stavebního materiálu na cizím pozemku anebo z cizího stavebního materiálu na cizím pozemku. O vstavění se jednalo jen v posledních třech případech. Stavbou pak byla budova, dům nebo zdi, které byly umístěny trvale a nemohly být odstraněny, aniž by byla porušena jejich podstata.

Použil-li stavebník ke stavbě cizí materiál a stavěl na svém pozemku, stal se vlastníkem použitého stavebního materiálu, a to bezvýjimečně. Vlastnická žaloba nepřicházela v úvahu ani tehdy, pokud by stavivo bylo možné oddělit, ani pokud by se stavba zhroutila nebo byla zbořena. Stavebník jednající v dobré víře měl povinnost nahradit vlastníkově materiálu jeho obecnou cenu, stavebník jednající ve zlé víře pak jeho cenu nejvyšší, eventuálně i vzniklou škodu.

Stavělo-li se z vlastních stavebních hmot na cizím pozemku, záleželo na tom, zda o tom vlastník pozemku věděl, či nikoliv. Nevěděl-li vlastník o stavbě, nabytí vlastnictví k tomu, co bylo vystavěno v okamžiku, kdy stavba začala (okamžikem, kdy stavba byla pevně spojena se zemí). S nabytím vlastnictví ke stavbě vznikla vlastníkově pozemku povinnost nahradit stavebníkovi náklady, které na stavbu vynaložil.

Přitom, jednalo-li se o poctivého stavebníka (držitele pozemku nebo osoby, která byla v dobré víře přesvědčena, že právo stavět na pozemku má), měl nárok na náhradu

nutných a užitečných nákladů, a vlastník pozemku po něm nemohl požadovat odstranění stavby a náhradu škody. Byl-li stavebník nepoctivý, byl považován za nezmocněného jednatele a od tohoto postavení se pak odvíjela náhrada nákladů. Byl-li považován za nutného jednatele, příslušela mu plná náhrada nákladů, byl-li účelným jednatelem, nahrazovalo se mu jen to, o co hodnota pozemku stoupla, maximálně jen tolik, kolik sám stavebník vydal.

Rozlišení poctivého a nepoctivého stavitele se uplatnilo též u staveb budovaných s vědomím vlastníka cizího pozemku. Za poctivého stavebníka byla považována osoba, která byla poctivým držitelem pozemku a rovněž ten, kdo se omylem domníval, že staví na svém pozemku a pro sebe. Vlastník pozemku, který věděl o stavbě prováděné poctivým stavebníkem a stavbu mu hned nezakázal, ztratil vlastnictví k zastavěné části pozemku. Nabytí vlastnictví stavebníkem nastalo ipso iure, bez potřeby zvláštního aktu. Zápis do pozemkových knih zde měl jen deklaratorní význam. Bývalému vlastníkovi náležela jen náhrada obecné hodnoty pozemku. Prováděl-li výstavbu nepoctivý stavebník a vlastník pozemku mu stavbu nezakázal nebo zakázal, anebo byl-li stavebník poctivým stavebníkem a vlastník pozemku mu stavbu ihned zakázal, šlo o případy, na něž se použila obecná úprava § 415 věta první a druhá o.z.o. (restitutio in integrum, při nemožnosti pak zaplacení náhrady).

Stavba vystavěná z cizích stavebních hmot na cizím pozemku připadla do vlastnictví majiteli pozemku. K nabytí vlastnictví došlo pouhým zastavěním, bez nutnosti zvláštního aktu a bez zápisu do pozemkových knih. Byl-li stavebník, který stavěl na cizím pozemku, poctivým stavebníkem, mohl na majiteli pozemku žádat úhradu nutných a užitečných nákladů a vlastník pozemku na něm nemohl žádat odstranění stavby a náhradu škody. Nepoctivému stavebníkovi náležela náhrada nákladů jen pokud by je mohl požadovat nezmocněný jednatel. Mohla mu též být uložena povinnost stavbu odstranit. Ve vztahu stavebníka a osoby, z jejíž stavebního materiálu stavebník stavěl, byla určující povinnost stavebníka k náhradě ceny spotřebovaného materiálu, v obecné nebo nejvyšší ceně, podle toho, zda byl stavebníkem poctivým či nikoliv.

Z výše uvedeného je patrné, že poctivost stavebníka hrála při posuzování stavby zřízené na cizím pozemku zásadní roli. Bezelstností stavebníka se proto několikrát zabýval i Nejvyšší soud ČSR, např. v judikátu č. Rc 8034 ze dne 10.5.1928, kde se o poctivosti stavebníka hovoří následujícími slovy, cituji: „*Bezelstnost stavebníkova není vyloučena již tím, že věděl, že staví na cizím pozemku. Bezelstným stavebníkem jest i ten, kdo se domníval, že smí stavěti na cizí půdě, právem předpokládaje vlastníkovu svolení ke stavbě.*“ Toto vymezení bylo zpřesněno dalším obdobným rozhodnutím Nejvyššího soudu ČSR č.j. Rv I 1734/23 ze dne 19.3.1924, ve kterém bylo uvedeno, cituji: „*Bezelstnost stavebníka vztahuje se na jeho vědomí o vlastnictví pozemku, nikoliv na jeho mínění o souhlasu vlastníka pozemku se stavbou.*“ Posouzení poctivosti stavebníka se samozřejmě odvíjelo se zřetelem ke všem okolnostem, z nichž bylo možné na jeho konání pohlížet.

Nabývání vlastnictví smíšeným přírůstkem bylo třetím případem nabývání vlastnictví bez právního jednání, při němž docházelo k rozšíření předmětu vlastnictví jednak lidským jednáním a jednak přírodními silami. Do této skupiny patřilo osetí, osázení a ustanovení týkající se stromů na pomezí pozemků.

Podobně jako u vstavění se ustanovení o osetí nebo osázení týkala tří možných případů: vlastník pozemku na svůj pozemek zasadil cizí semena nebo rostliny, vlastník semen nebo sazenic je zasadil na cizí pozemek anebo někdo osel (osázel) cizími semeny či sazenicemi cizí pozemek. Na rozdíl od staveb nehrálo roli, zda se jednalo o osetí trvalé či dočasné. Osivo, které bylo zaseto na cizí pozemek, se zasetím stávalo vlastnictvím majitele pozemku. Byl-li pozemek osázen cizími rostlinami, staly se rostliny vlastnictvím majitele pozemku jen tehdy, pokud zakořenily. Bezpředmětné bylo, zda osoba, která semena nebo sazenice zasadila, jednala poctivě či nepoctivě nebo zda byla způsobilá k právním úkonům. Případná náhrada utrpěné škody se řídila podle ustanovení o stavbě z cizího stavebního materiálu.

„Si radicibus vicini arbor alitur, tamen eius est, in cuius fundo origo eius fuerat“¹⁹, říkají justiniánská Digesta, a tato zásada platila i v obecném občanském zákoníku, který ji vyjadřoval v § 421. Naproti tomu hraniční strom, jehož kmen stál na hranicích několika pozemků, je rovným dílem ve vlastnictví vlastníků těchto pozemků, byť by třeba jen nepatrnou částí svého kmene stál na jednom z pozemků. Od hraničního stromu zákon odlišoval tzv. strom na hranici, což byl strom, který svými kořeny nebo větvemi, popřípadě obojím, zasahoval do cizího pozemku. Vlastníkovi pozemku příslušela k tomuto stromu práva převěsu, týkající se kořenů a větví.

Kořeny mohl vlastník pozemku libovolně vytrhat, i kdyby tím způsobil uhynutí stromu. Dokud je neodtrhal, byly součástí stromu a jako součást byly vlastnictvím vlastníka stromu. Održením se staly samostatnými věcmi a vlastnictvím toho, kdo je oddělil od stromu.

Větve přesahující hranice pozemku a zasahující do prostoru nad sousední pozemek mohl vlastník tohoto pozemku podle své vůle ořezat i za cenu zničení stromu, ale nesměl při tom zasáhnout do prostoru sousedního pozemku. Mohl jich ovšem využít i jinak, např. otrhávat květy, listí a plody. Oproti právu převěsu nenáleželo vlastníkově sousedního pozemku úplné právo přepadu. Spadly-li na jeho pozemek části převislých větví, staly se jeho vlastnictvím²⁰. Spadlo-li na jeho pozemek ovoce z nepřevislých větví, mohl si je odnést vlastník stromu.

Posledním druhem nabývání vlastnictví podle úpravy Obecného zákoníku občanského bylo odevzdání. U něj bylo zapotřebí rozlišovat dva tradiční způsoby, kterými bylo možné získat vlastnické právo, a to přechod a převod vlastnictví.

K přechodu vlastnictví docházelo autoritativním výrokem soudu nebo úřadu. Typově k soudním výrokům, jimiž se nabývalo vlastnické právo, náležel přechod pozůstalosti, příklep a výrok na plnění věci nebo o rozdělení věci. Přechod pozůstalosti na pravého dědice se realizoval příkázáním pozůstalosti, kdy soud vydal dědici listinu o

¹⁹ Strom náleží vlastníkově toho pozemku, na kterém ze země vyrůstá kmen stromu, i když se kořeny zcela nebo zčásti nacházejí na jiném pozemku.

¹⁹ Vlastník sousedního pozemku jest držitelem převislých větví stromu (dle rozhodnutí Gl.U. 600, Gl.U.

příkázání pozůstalosti. Byla-li pozůstalost přikázána nepravému dědici a došlo ke sporu, k přechodu na pravého dědice pak došlo rozsudkem. Podmínkou přechodu nebylo odevzdání pozůstalosti, ani knihovní zápis.

Příklepem nabytí vydražitel vlastnictví vydražené nemovitosti už v okamžiku příklepu, takže byl-li příklep napaden, bylo napadeno i samotné nabytí vlastnictví. Zápis do pozemkových knih nebyl při příklepu podmínkou pro přechod vlastnictví. Byly-li draženy movité věci, nabytí k nim vydražitel vlastnické právo až jejich převzetím.

Výrok, kterým byl někdo odsouzen k plnění věci ani výrok o rozdělení společné věci sám o sobě přechod vlastnictví nezpůsoboval, k tomu došlo až při exekuci. U nemovitostí se exekuce provedla knihovním zápisem, u movitostí odejmutím věci exekučním orgánem a jejího doručení věřiteli.

Výrokem správního úřadu byl zejména příkaz k provedení správní exekuce a vyvlastňovací řízení. O správní exekuci platí to, co bylo uvedeno u příklepu. Vlastnictví vyvlastněné věci na expropriaanta nepřecházelo expropriačním rozhodnutím, ale až zaplacením náhrady za vyvlastněnou věc.

Převodem vlastnictví jako dalším nabývacím způsobem se rozumí dvoustranné jednání (smlouva) mezi převodcem a nabyvatelem. Vlastnictví se nabylo tehdy, byly-li splněny podmínky jeho nabytí, tedy způsobilý subjekt vlastnického práva, způsobilý objekt vlastnického práva a další okolnosti, označované jako způsob nabytí vlastnictví. Společnými prvky způsobu nabytí vlastnického práva převodem byly titul (právní důvod) a modus (právní způsob), který byl odlišný podle toho, zda se jednalo o věci movité nebo nemovité. Je to právě převod vlastnického práva (slovy o.z.o. „prostředek nabývání“) kde se nejvýrazněji projevuje rozlišování právního důvodu a právního způsobu nabytí vlastnictví.²¹ Obecný zákoník občanský vycházel z poněkud deformovaných představ o římskoprávní nauce vytvořených právními teoretiky středověku a poznamenaných modifikacemi vzniklými chybnou interpretací některých římskoprávních jednání, a tak za situace, kdy obecná právní doktrína nedostatečně rozlišovala mezi určením obsahu tradice (prohlášení stran o obsahu právního jednání, *iusta causa traditionis* neboli determinací) a

5327), ovšem nebude rušením jeho držby převěsu, pokud bude strom pokácen (Gl.U. 14.527).

²¹ Ustanovení § 423 o.z.o.: Věci, které mají již vlastníka, nabývají se prostředekně na jinou osobu tím, že právním způsobem přejdou s vlastníka na jinou osobu. Důvody prostředekného nabytí vypočítává § 424

tradicí (faktickým předáním věci) na straně jedné a titulem (právním důvodem, zdůvodněním, jímž se právo stávalo možným) a modem (právním důvodem, kterým se právo stávalo skutečným) na straně druhé, vznikla složitá právně-teoretická konstrukce předpokladů pro nabytí vlastnického práva.

Titul (causa) znamenal jednak determinaci (aby bylo zřejmé, proč se modus stal – např. zda byla dána věc do úschovy či do vlastnictví) a jednak zdůvodnění, aby modus nevznikl jen jako stav faktický, ale i jako stav právní, takže titulus měl jakoby funkci „závazkovou“ a modus funkci „soluční“.

V právní teorii v období platnosti o.z.o. mezi sebou soupeřily tři odlišné názory na funkci výše uvedených jevů u převodu vlastnictví. Jádrem sporu bylo, zda k převodu vlastnictví stačí titulus jen v determinační formě (neboli causa subjektivní, s existencí titulu v subjektivním smyslu), nebo zda se k převodu vyžaduje titulus jak ve formě determinace, tak i zdůvodnění (jako causa objektivní, existence titulu v objektivním smyslu). Causa subjektivní vyžadovala, aby titulem byl dostatečně předurčen modus. Tento titulus se pak jeví jako „animus“ (modus se jeví jako „corpus“) a protože šlo o titul převodu, nazýval se „animus tradendi“. Vůle osoby, která odevzdávala věc, směřovala vždy k dosažení právního účelu, zakládala se na určitém právním důvodu. Animus tradendi se potom jevil i jako animus donandi, solvendi, obligandi atd. a tak determinoval tradici.

Titulus v subjektivním smyslu musel tedy být dán, musel existovat (jen abstraktní vůle nestačila) a musela jím být dostatečně determinována tradice. Tím měla tradice řádný titul a způsobila převod vlastnictví. Nezáleželo na tom, zda titul zároveň znamenal zdůvodnění, tj. jestli tu také byl platný závazek, který se pak skrze modus splňoval. Tato teorie vycházela rovněž z přesvědčení, že vlastnictví se často převádělo i tehdy, když tomuto převodu žádný objektivní titul nepředcházel (např. almužna žebrákovi) a vyskytovaly se i případy, kdy zde platný objektivní titul nebyl vůbec (např. *condictio indebiti*).

o.z.o.: smlouva, pořízení pro případ smrti, soudcovský výrok nebo nařízení zákona.

Právně-teoretické zdůvodnění předpokladů, jejichž splněním se uskutečňuje převod vlastnického práva, doznalo modifikace koncem 19. století, kdy se začaly objevovat názory popírající panující dogma o titulu a modu v podobě, v jaké bylo převzato z učení středověkých pandektistů. Náзор, že k převodu vlastnictví postačí jen subjektivní titul, zastával zejména Antonín Randa.²² V citovaném díle pokládá Randa vůbec zásadu vyjádřenou v § 380 o.z.o. („Bez titulu a bez právního nabývacího způsobu nelze vlastnictví nabýti“) za z teoretického hlediska mylnou a po praktické stránce zcela bezvýznamnou, neboť ve svém základu vychází z teoretických učení středověku, z představy, že nabytí veškerých práv, práva věcná nevyjímaje, závisí na dvou požadavcích, a to právní možnosti nabytí (titulus acquirendi) a na nabývacím způsobu, kterým se tato možnost realizuje (modus acquirendi). Podle Randova názoru, „shrňme-li komplexně všechny skutečnosti, kterých je třeba k nabytí práva do pojmu titulu a způsobu nabývacího, zjistíme, že pouze při odvozeném nabytí vlastnického práva a jiných věcných práv lze snad rozeznávat titul a nabývací způsob, protože zde existuje obligační nárok (titul), který skutečně předchází skutečnému nabytí práva.“

Obecný zákoník občanský tak u movitých věcí k derivativnímu převodu vlastnictví kromě shodné vůle převodce a nabyvatele vyžadoval odevzdání věci (tradici) jako projev vůle ve formě hmotného převodu věci. Tradice je po technické stránce odevzdáním a přijetím věci samé, vyjádřená převodem držby věci za přítomnosti vůle vlastnické právo k této věci převést a přijmout. Vůle převodce i nabyvatele směřuje k dosažení právního účelu – jak vůle převodce, tak vůle nabyvatele jako causae traditionis jsou nerozlučitelné psychologické vlastnosti vůle. Abstraktní projev vůle bez přítomnosti motivu vůle, tj. motivace právním účelem, nestačí. Vůle a její motivace tvoří kauzu v subjektivním smyslu²³. Vůle převodce i nabyvatele je poznatelná z právního jednání předcházejícího převodu vlastnického práva (kauza v objektivním smyslu) a toto právní jednání se nazývá titul (causa praecedens traditionis). Vůle s motivem může existovat bez ohledu na to, zda je právní jednání neplatné nebo jinak vadné a z toho důvodu je nezbytné důkladně rozlišovat motiv jednání (kauzu v subjektivním smyslu) a titul (kauzu v objektivním smyslu), protože nezbytnou veličinou k převodu vlastnictví je jen motiv (kauza v subjektivním smyslu).

²² Randa, A.: Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém, 7. vydání, Praha 1922

²³ Nunquam nuda traditio transfert dominium, sed ita, si venditio vel aliqua justa causa praecessit.

Causa objektivní naproti tomu titulus formulovala jako determinaci i zdůvodnění (závazek) zároveň. Požadavek objektivní kauzy vyžadoval platné základní právní jednání, od něhož se odvíjela účinnost převodu vlastnictví.

Objektivní kauzou byly potom případy uvedené v § 424 o.z.o.²⁴ s výjimkou zákona. U smluv mohla být titulem smlouva obligací, která předcházela modus, nebo smlouva věcná, která časově spadala s modem v jedno. Důvody uváděnými ve prospěch kauzy objektivní spočívaly v redakční historii obecného občanského zákoníku, z níž bylo patrné, že tvůrci zákoníku za předpoklad převodu vlastnictví pokládali platné základní právní jednání.

Třetí názor za titul převodu pokládal smlouvu o převodu vlastnictví. Titulus tu neměl jen funkci determinační, ale i zdůvodňovací. Druhá funkce plynula přímo ze znění zákona, který hovořil nikoliv o „důvodu“, ale o „právním důvodu“, přičemž slovo „důvod“ označovalo stav navozený tradicí a slovo „právní důvod“ požadavek, aby tento stav byl stavem právním. Titul, který by měl jen funkci determinační a modus (tradice) by přivodily jen stav faktický a nikoliv právní. Titul s funkcí determinační i zdůvodňovací se nacházel vždy ve smlouvě o převodu vlastnictví bez ohledu na to, zda se smlouva uzavírala se zřetelem k nějakému dřívějšímu právnímu závazku, nebo bez něj.

Tituly prostředecného nabytí uváděl zákon v § 424 o.z.o. Zařazeny sem byly jak originární způsoby nabytí, tak derivativní. Převod vlastnictví je ovšem ze zásady derivativním způsobem nabytí vlastnictví. Z toho vyplývalo, že tituly jako zákon, soudní rozhodnutí a pořízení pro případ smrti nemohly být jako tituly při převodu vlastnictví uznávány. Jako jediný titul při převodu vlastnictví proto zůstala smlouva, a to smlouva věcná, protože smlouva obligací mohla být jen součástí titulu při převodu vlastnictví. Věcná smlouva musela splňovat následující požadavky: muselo se jednat o smlouvu, a to smlouvu věcnou, neboť se jednalo o převod vlastnictví, v němž měla funkci zdůvodňovací, a smlouva musela být též smlouvou kauzální, protože ta měla jako titul funkci determinační. Smlouva rovněž musela být platná a účinná. Podmínkou vzniku smlouvy

²⁴ Právní důvod nabytí prostředecného je ve smlouvě, v pořízení pro případ smrti, v soudcovském výroku nebo v nařízení zákona.

byly shodné projevy vůle převodce (*animus dominii transferendi*) a nabyvatele (*animus dominii accipiendi*) směřující k uzavření smlouvy.

Smlouva mohla být sjednána jako nesoluční, tedy bez vztahu k nějakému předcházejícímu obligačnímu závazku, anebo jako soluční, k uspokojení předchozího existujícího obligačního závazku. K předpokladům její účinnosti náležela způsobilost stran k právním úkonům, způsobilost převodce k nakládání s předmětem převodu a *dominium auctoris*²⁵ neboli vlastnické právo převodce k věci, kterou převáděl na jiného.

Zvláštními případy smlouvy o převod vlastnictví byly smlouvy, u nichž byl převod vlastnického práva podmíněn určitou další skutečností. Sem náležela výhrada vlastnictví, při které věc byla ihned převedena na nabyvatele, ale k převodu vlastnictví došlo až zaplacením kupní ceny (převod věci do vlastnictví s odkládací podmínkou), výhrada zpětné koupě, svěrenské náhradnictví, které vycházelo ze závěti upravující obligační závazek dědice vydat věc do vlastnictví odkazovníkovi (převod věci do vlastnictví s rozvazovací podmínkou), zajišťovací převod k zajištění pohledávky a převod k věrné ruce, při kterém se věc převáděla do vlastnictví nabyvatele za účelem, aby nabyvatel měl postavení vlastníka věci a mohl tak uspořádat určité záležitosti. V posledním případě měl převodce obligační právo žádat věc nazpět.

Jak již bylo zmíněno výše, k převodu vlastnictví nestačila jen věcná smlouva o převodu vlastnictví. K platnému nabytí vlastnictví k věci byla vyžadována realizace smlouvy, její provedení. Dokud nebyl *titulus* a *modus* naplněn, zůstával převodce vlastníkem²⁶.

Odevzdání věci muselo být titulované nejen pro převod vlastnictví vůči třetím osobám, ale i mezi stranami navzájem. Stejně tak nestačila jen dohoda, že vlastnictví má přejít („*traditionibus dominia rerum, non nudis pactis transferuntur*“), ale bylo zapotřebí, aby k projevené vůli stran (*animus*) přistoupla též její realizace (*corpus*). Ta byla u

²⁵ *Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet.*

²⁶ Dle soudobé judikatury, odevzdání bez právního důvodu nestačilo k převodu vlastnictví, rovněž tak nepostačoval vklad podle neplatného právního důvodu.

movitých věcí naplněna odevzdáním, u nemovitostí intabulací. Absolutnost vlastnického práva vyžadovala formální publicitu, která byla zajištěna právě modem.

V časovém sledu titulu a modu tak mohly nastat tři situace. První varianta, při níž titulus předcházel modus, nastávala u převodu nemovitostí. U nemovitostí zapsaných v pozemkových knihách musela nejdříve existovat věcná smlouva o převodu v intabulační doložce a teprve po ní následoval modus v podobě intabulace. Obdobný postup se uplatnil u převodu nemovitostí nezapsaných do pozemkových knih. I zde titul - věcná smlouva o převodu v doložce, kterou se povolovalo uložení listiny – předcházel modu (samotnému uložení listiny).

V druhé variantě modus předcházel titulus. To se dělo tehdy, kdy titul byl dán jen z části a dovršoval se až po modu. Typickým příkladem byla výhrada vlastnictví, kdy v době než byl titul dovršen platilo, že kupující je pouze držitelem věci a prodávající zůstává dosud jejím vlastníkem. Varianta třetí, kdy titulus a modus časově spadaly v jeden okamžik, mohla nastat pouze u věcí movitých a patřilo sem ruční darování a ruční koupě (převody „z ruky do ruky“)

Modem převodu vlastnictví podle o.z.o. bylo odevzdání. Převod vlastnického práva k movitým věcem byl možný hmotným odevzdáním (*traditio propria seu vera*) nebo nehmotným odevzdáním (*traditio impropria*). Nehmotné způsoby odevzdání tvořilo odevzdání znameními, odevzdání prohlášením a odevzdání zasláním.

Výčet způsobů odevzdání byl taxativní. První tři způsoby (hmotné odevzdání, odevzdání znameními a prohlášením) vycházely z římského a feudálního práva (zásada „*iura realia traditione demum transferuntur*“), čtvrtý způsob (zaslání) byl vytvořen autory obecného občanského zákoníku. Ti, ač neakceptovali zásadu římského práva „*periculum est emptoris*“, přece jen jí chtěli dát v případech zaslání věci průchod a přičíst tak nebezpečí vzniku škody kupujícímu.

Hmotné odevzdání věci bylo vlastní, původní tradicí, fyzickým odevzdáním a převzetím hmotné věci.²⁷ Odevzdání znamením²⁸ bylo druhým případem tradice, a to tradice nevlastní (*traditio impropria*). Tvořilo samostatnou formu odevzdání, používanou v případech, kdy pro povahu věci nebylo možné hmotné odevzdání (např. u věcí nehmotných, věcí v detenci cizí osoby a věcí hromadných), a mohlo se dít taxativně vypočtenými způsoby: odevzdáním listinami (*traditio symbolica*), odevzdáním nástroji (*traditio instrumentalis*) a odevzdáním označením (*signifikace*). Pokud se nejednalo o výše uvedené věci a na místo jejich hmotného odevzdání bylo použito odevzdání znamením, vlastnické právo k těmto věcem nepřešlo. Při souběhu hmotného odevzdání a odevzdání znamením jedné věci dvěma osobám se vlastníkem stala ta osoba, které byla věc odevzdána hmotným odevzdáním. Odevzdání znamením nebylo přípustné u nemovitostí.

Při odevzdání listinami bylo rozhodující, kterými listinami přecházelo vlastnické právo z převodce na nabyvatele. Zákon v § 427 o.z.o. hovořil o listinách, kterými se prokazuje vlastnictví. Těmi zcela určitě byly listiny, které prokazovaly vlastnictví převodce, otázkou ale zůstávalo, zda jimi mohou být i listiny prokazující budoucí vlastnictví nabyvatele. Právní teorie se přiklonila k výkladu, že pojem uvedený v textu zákona se vztahuje jen na listiny prokazující vlastnictví převodce (tzv. *instrumenta antiqua*²⁹), neboť vlastnictvím lze rozumět něco již daného, ne to, co má teprve vzniknout. Co do druhu listin sem patřily listiny prokazující *titulus* a *modus* nabytí vlastnictví u převodce, např. veřejné listiny o nabytí vlastnictví okupací k věci bez pána nebo potvrzení o nabytí věci ve veřejné dražbě. K listinám prokazujícím vlastnictví náležely rovněž i ty, jimiž se prokazoval jen *titulus* nabytí nebo jen *modus* nabytí vlastnictví u převodce. Taktéž

²⁷ K řádnému hmotnému odevzdání nebylo na překážku, že prodaných věcí bylo velké množství; rovněž tak bylo-li z většího množství věcí vybráno věcí několik, o nich sjednána kupní (trhová) smlouva, ihned zaplacen kupní cena a dán pokyn k odeslání zboží kupujícímu, obsahovalo toto jednání imanentně i hmotné odevzdání.

²⁸ Přípustnost tohoto způsobu odevzdání se řídila obchodními zvyklostmi, uplatnil se tam kde hmotné předání bylo nemožné nebo spojené s velkými obtížemi. U movitých věcí postačovalo předání účtu obsahujícího výhradu vlastnického práva s prohlášením prodávajícího, že se postupuje účet včetně výhrady vlastnického práva. Typickým příkladem odevzdání znamením je odevzdání skladu zboží inventurou či nákladu stěhovací firmě k dopravě, naopak k odevzdání znamením nepostačí odevzdání listiny o prodeji či prohlášení o koupi určité věci ve prospěch třetí osoby. Odevzdání znamením samo o osobě neposkytovalo nabyvateli ochranu držby.

²⁹ *Instrumenta, ius vel titulum venditoris continentia.*

se náležely listiny neprokazující úplný titulus nabytí vlastnictví, ale jen titulus s funkcí determinační nebo s funkcí zdůvodňovací, například kupní smlouva, kterou převodce sjednal jako kupující s předchozím vlastníkem věci.

Odevzdání nástroji probíhalo tak, že převodce zpravidla předal nabyvateli klíče od uzavřených prostor a tím dal najevo, že mu odevzdává i jejich obsah. Při signifikaci mohl být signifikantem převodce a nabyvatel společně, nebo převodce se svolením nabyvatele, nebo nabyvatel se svolením převodce. Signifikace sama se prováděla označením věci, z něhož mělo být každému zřejmé, že věc byla někomu jinému přenechána.

Pokud po odevzdání znamením zůstala věc v detenci převodce, pak se mělo za to, že strany se na převodu dohodly a převod sám se uskutečnil již touto dohodou a věc byla odevzdána prohlášením.

Traditio ficta neboli odevzdání prohlášením³⁰ byl třetí způsob převodu vlastnictví tradicí. Obecný občanský zákoník uváděl pod tímto druhem tradice dva útvary, které mají kořeny už v římském právu, a to traditio brevi manu a constitutum possessorium. Těmto dvěma způsobům nabývání vlastnictví bylo společné, že k nim nebylo zapotřebí žádného hmotného aktu, protože při traditio brevi manu věc byla už v potřebném vztahu k nabyvateli a při constitutum possessorium do tohoto vztahu vešla bez hmotného aktu.

Podmínkami pro uskutečnění traditio brevi manu bylo, aby se věc, ke které mělo být převedeno vlastnické právo, nacházela v detenci nabyvatele, a aby zcizitel (vlastník této věci) prohlásil, že vlastnické právo k věci převádí na nabyvatele (detentora). Prohlášení zcizitele věci nebylo jednostranným projevem vůle, ale bylo podmíněno dohodou stran, že vlastnictví přejde. Constitutum possessorium, řečeno slovy zákona „když zcizitel prokazatelným způsobem dá najevo svou vůli, že chce napříště věc mít jménem

³⁰ Ovšem ne každým prohlášením vyjadřujícím projev vůle vlastníka vlastnictví převést mohlo být vlastnictví převedeno; účinným způsoby, jak je dovodila judikatura, mohlo např. být zapečetění a označení balíčku jako vlastnictví jiné osoby, dohodou, podle níž zcizená věc bude odevzdána nabyvateli do držby určitého dne, do kterého zůstane v užívání zcizitele nebo bylo-li prodávané zboží uskladněno v místnosti, jejíž vchody byly označeny tabulkami, že zboží je vlastnictvím nabyvatele. Účinky odevzdání prohlášením naopak nemělo prohlášení samo o sobě bez bezelstného úmyslu vlastnictví převést, pouhé dání zboží k dispozici a ani písemné prohlášení prodávajícího, že věci vydá kupujícímu na jeho žádost. Vůli ke zcizení věci však bylo možné vyjádřit i prohlášením učiněným mlčky či konkludentně.

přejímatelovým“ bylo vlastně nabytí zástupcem, protože převodce měl postavení zástupce nabyvatele.

K převodu se vyžadovalo, aby věc byla v detenci převodce a jeho projev vůle. Ten směřoval k úmyslu převodce jako zástupce nabýt vlastnictví pro zastoupeného a vedle shodné vůle obou stran zde byla i realizace této dohody, čímž se u převodce dosavadní animus suo nomine změnil v animus alieno nomine (mutatio animi v dohodě s druhou stranou).

Zvláštním případem byla situace, kdy se jednalo o věc v detenci třetí osoby. Tehdy nastala stejná dohoda mezi zcizitelem a nabyvatelem jako u constitutum possessorium, s tím, že mutatio animi se odehrálo u třetí osoby a způsobem převodu byl poukaz. K dovršení převodu byla detentorovi uložena povinnost vydat věc nabyvateli, k čemuž musel být poukázán a tento poukaz přijmout. Přijetí poukazu bylo nutné i ze strany nabyvatele.

Posledním případem tradice bylo odevzdání zasláním³¹. Obecné pravidlo, uvedené v § 429 o.z.o. sice stanovilo, že věci, které byly zaslány, se za odevzdané pokládaly v okamžiku, kdy je obdržel příjemce, existovaly však z něj dvě výjimky. Obecné pravidlo předjímalo obyčejné zaslání, kdy si prostředníka k dopravě věci zvolil odesílatel a prostředník jako jeho zástupce pak věc jeho jménem odevzdal příjemci. Pokud příjemce způsob dopravy sám určil nebo schválil, rozlišovaly se dva případy zvláštního odeslání. Při prvním způsobu dopravce zastupoval příjemce, takže mezi nimi vznikl zástupní poměr, v němž dopravce měl vůli nabýt držbu věci pro příjemce, který se tak stal nabyvatelem věci v okamžiku, kdy byla odevzdána dopravci. Při druhém způsobu odesílatel zastupoval příjemce. Příjemce rozhodl o způsobu dopravy věci, aniž by určil dopravce. Odesílatel jen vykonal příkaz příjemce ohledně použití způsobu, jakým má být věc dopravena. Příjemce pak nabyl držbu k věcem v okamžiku jejich odevzdání k přepravě.

³¹ K uskutečnění tohoto druhu tradice dostačovalo, bylo-li zboží odevzdáno přepravci určenému kupujícím; v tomto okamžiku přešlo na kupce vlastnické právo k přepravovaným věcem.

I při nejobezřetnějším jednání se mohlo stát, že jedna a táž movitá věc byla zcizena různým osobám. Tím okamžikem vznikla situace, kdy se na straně nabyvatele ocitlo více osob, z nichž některé mohou mít titul, jiné modus. Mělo-li více osob titul, vlastníkem se z nich stal ten, komu byla věc odevzdána, neboť tím byl dovršen převod vlastnictví. Nezáleželo na tom, zda tato osoba věděla, že věc byla zcizena jiné osobě a ani na tom, jestli věc byla zcizena, potom odevzdána jiné osobě a té později též zcizena. Odpovědnost za neprovedený převod vlastnického práva osobám, kterým věc byla zcizena, ale neodevzdána, nesl samozřejmě převodce³². Problém vzniklý při pluralitě osob s modem byl řešen obdobně. Vlastníkem věci se stal ten, u koho nejdříve byly splněny obě podmínky převodu vlastnictví, tedy u koho byl nejdříve modus a pak titulus. Z toho vyplývalo, že byla-li věc odevzdána různým osobám, stala se vlastníkem ta z nich, u které se dříve vyskytl titulus, bez ohledu na to, v jakém pořadí jí byla věc odevzdána. Bylo-li osob s titulem více, vlastníkem se stala ta, které byla věc odevzdána nejdříve.

Všechny výše uvedené způsoby odevzdání se týkaly jen věcí movitých. Ale rovněž u odevzdání věcí nemovitých nestačil pouhý titulus, ale musela být též splněna podmínka modu. Modem byl hmotný akt, kterým se smlouva o převodu vlastnictví realizovala a u nemovitostí jím byl zápis do pozemkových knih.

U nemovitostí zapsaných ve veřejných knihách (knihy pozemkové, železniční apod.) byly aktem odevzdání vklad (intabulace) nebo záznam (praenotace) převodu vlastnictví do těchto knih³³. Vklad byl předpokladem pro převod vlastnického práva k nemovitosti, vlastnictví nemovitosti bylo ovšem možné nabýt i bez knihovního zápisu přivlastněním, přiklepením, vydržením atd. Podle toho se rozeznávalo vlastnictví knihovní (tabulární) a přirozené (naturální). Naturální vlastník měl vlastnické právo jen tehdy, pokud toto jeho právo nebylo v rozporu s knihovním právem. To s sebou pro takového vlastníka neslo negativní důsledky spočívající v tom, že nemohl s nemovitostí nakládat stejným způsobem jako tabulární vlastník a jeho vlastnictví bylo ohroženo principem publicity

³² K minimální náhradě škody vzniklé takovým jednáním viz judikát Gl.U. 15940: byla-li věc prodána dvěma různým osobám, může první kupec žádati jako náhradu alespoň rozdíl mezi tržovou cenou, kterou sám platil, a tržovou cenou, jakou zaplatil druhý kupec.

³³ Postoupil-li knihovní vlastník týž pozemek dvěma různým osobám, připadlo vlastnictví tohoto pozemku té osobě, která dříve zažádala o vklad vlastnického práva; toto knihovní pořadí příslušelo knihovnímu

veřejných knih. Jakožto vlastníkov, byt' naturálnímu, mu příslušelo právo domáhat se svého vlastnictví reivindikační žalobou, a to i proti knihovnímu vlastníkov. Naturální vlastník se též mohl domáhat tzv. výmazní žalobou na tabulárního vlastníka, aby se jeho přirozené vlastnictví změnilo ve vlastnictví knihovní.

K aktu smluvnímu převodu vlastnického práva k nemovitostem evidovaným ve veřejných knihách byla nutná listina o převodu, která obsahovala identifikaci osoby, která nemovitost převáděla (odevzdávala) a osoby přejímající nemovitost, označení předmětné nemovitosti a jejích částí, právní důvod odevzdání, místo a čas uzavření smlouvy a výslovné prohlášení odevzdávající osoby, že svoluje k vkladu vlastnického práva do veřejných knih³⁴.

Nemovitosti nezapsané ve veřejných knihách se převáděly až uložením listiny s výše uvedenými náležitostmi u soudu. Namísto přivolení k vkladu odevzdávající osobou stačilo její prohlášení obsahující souhlas k uložení listiny. Obdobný postup se uplatnil, pokud se nabývalo vlastnictví rozsudkem soudu, jinými soudními listinami nebo odkazem. Přenechal-li vlastník tutéž nemovitou věc více osobám, připadla té z nich, která dříve zažádala o vklad.

Vzhledem k úzké provázanosti úpravy obecného zákoníku občanského s knihovním zákonem při nabývání vlastnictví k nemovitostem je na místě stručně pojednat o základních zásadách, kterými se zápisy do pozemkové knihy spravovaly a které měly dopad na právní jednání osob při převodu nemovitostí. Na prvním místě stojí princip publicity (veřejnosti), neboť veřejné knihy slouží v první řadě k tomu, aby vlastnictví a jiná věcná práva byla úplným způsobem zpřístupněna pro veřejnou potřebu. Tato zásada se v obecném zákoně knihovním rozeznává ve dvou podobách, a to v podobě publicity formální a publicity materiální; formální stránka publicity je naplněna tím, že každý má možnost nahlížet do veřejných knih a pořizovat si z nich výpisy či opisy, materiální stránka publicity se projevuje v tom, že vlastnické a jiná věcná práva lze nabýt pouze zápisem do veřejných

vlastníku bez ohledu na to, zda věděl o dřívější koupi jinou osobou.

³⁴ Judikát sbírky Gl.U.NF: 4359: Dokud není nabývací jednání zapsáno do veřejných knih, propůjčuje smlouva zřízení o nabytí věcného práva toliko právní důvod.

knih, údaje zapsané ve veřejných knihách jsou pokládány za zpřístupněné veřejnosti a nelze se dovolávat jejich neznalosti (negativní stránka publicity) a osoby jednající v důvěře ve veřejné knihy a stav zápisů v nich jsou v právech bona fide nabytých absolutně chráněny (pozitivní stránka publicity). Dále se pozemkové knihy spravují principem priority, jehož podstatou je zakotvení práva přednosti ve prospěch toho, kdo podal žádost o vklad do pozemkové knihy jako první, a principem legality, který tkví ve formě a obsahu vkladové listiny s náležitostmi požadovanými knihovním zákonem a jejího souladu se stavem zapsaným v pozemkové knize. Konečně se uplatňuje zásada volnosti, neboť nelze nikoho nutit, aby své vlastnické či jiné právo vložil do knih; pokud tak neučiní, činí tak na své riziko.

Obecný zákoník občanský neznal žádná omezení smluvního převodu nemovitostí. K tomu došlo až po vzniku Československé republiky v souvislosti s prováděním první pozemkové reformy. Nemovitý majetek, zabraný na základě tzv. záborového zákona³⁵ byl následně tzv. přidělovým zákonem³⁶ převáděn na zájemce, buď do jejich vlastnictví, nebo do nájmu. Další převody takto přiděleného majetku byly omezeny souhlasem státního pozemkového úřadu. Částečné uvolnění dispozice s těmito nemovitostmi přinesl zákon číslo 93/1931 Sb. (malý přidělový zákon), zmenšující okruh převodů, které byly vázány na souhlas státního pozemkového úřadu. Šlo například o zcizování nebo pacht mezi manžely nebo z rodičů na potomky, pronájem obytných budov nebo místností nesloužících k hospodaření atp. V ostatních případech však osoby, kterým byl nemovitý majetek přidělen, nesměli tento majetek zcizovat, dědit ani zatížit, leda by k tomu dal státní pozemkový úřad souhlas.

Veškerý ostatní nemovitý majetek bylo mezi občany možné volně převádět bez jakéhokoliv omezení. Tento stav trval až do 9. října roku 1938, kdy vláda republiky vydala nařízení,³⁷ jímž se přechodně omezovalo zcizení a propachtování určitých druhů nemovitostí. Napříště zcizení nebo propachtování nemovitostí uvedených ve vládním nařízení podléhalo souhlasu okresního úřadu. Souhlas nebyl třeba, byl-li jednou ze smluvních stran stát, země, okres (a instituce jim náležející nebo jimi spravované) nebo šlo-

³⁵ Zákon číslo 215/1919 Sb.

³⁶ Zákon číslo 81/1920 Sb.

³⁷ Vládní nařízení číslo 218/1938 Sb.

li o převody mezi rodinnými příslušníky. Z tohoto schvalovacího režimu byly sice vyňaty převody mezi osobami blízkými, avšak i tato výjimka byla později zrušena vlád. nařízením č. 443/1941 Sb. Až po druhé světové válce došlo ke zrušení tohoto omezení pro převody mezi osobami blízkými (§ 2 odst. 1 zákona č. 195/1946 Sb.), takže byl obnoven stav platící podle původního znění vládního nařízení číslo 218/1938 Sb. I když bylo toto vládní nařízení vydáno z důvodů branné pohotovosti státu a jen na přechodnou dobu, bylo používáno v plném rozsahu až do roku 1951.

V poválečném období byla vydána též celá řada dalších norem, které podrobovaly schvalovacímu řízení nakládání s nemovitostmi, na něž se vztahovaly konfiskační dekrety prezidenta republiky. Nejvýznamnější normou na tomto úseku byl nesporně zákon č. 90/1947 Sb., dle něhož vyžadovaly souhlasu pozemkového fondu – tedy správního orgánu – převody i pronájmy nemovitostí přidělených z konfiskovaného majetku (dle dekretů prezidenta republiky číslo 12/1945 Sb., číslo 28/1945 Sb., číslo 108/1945 Sb. i dle zákona číslo 31/1947 Sb. a j.).

Smlouvy o převodu nemovitostí, uzavřené v období od 9. října 1938 do 31. prosince 1950 potřebovaly ke své platnosti kromě vzájemné dohody stran souhlas okresního úřadu a v poválečné době okresního národního výboru. Vlastnictví k nemovitostem bylo převedeno až zápisem do pozemkové knihy. I kdyby nebyly do 31. prosince 1950 smlouvy o převodu spolu s knihovní žádostí předloženy soudu, staly se platnými a způsobily tak převod vlastnictví ke dni 1. ledna 1951, kdy se podle nového občanského zákoníku začalo nabývat vlastnictví k nemovitostem smlouvou samou.

Dalším způsobem nabytí vlastnictví dle obecného zákoníku občanského bylo vydržení. Samozřejmým předpokladem pro úspěšné vydržení je držba. Právní institut držby má kořeny v římském právu, kde patrně souvisel s právem užívání veřejných pozemků (ager publicus), které nemohly přejít do vlastnictví uživatele. Přesto bylo nutné chránit držbu těchto pozemků před neoprávněnými zásahy, a proto byla držbě poskytnuta speciální, interdiktční ochrana.

Praktické zaměření římské jurisprudence zřejmě zabránilo podat definici držby, nicméně římscí právníci ji chápali jako faktické ovládání věci spojené s úmyslem mít ji pro sebe.³⁸

Vymezení toho, co je držba, se stalo tradičním problémem právní vědy. Až do 19. století převládal názor, že držba je věcným právem; význačný německý právní teoretik, představitel historické školy Friedrich Karl von Savigny chápal držbu jako pouhý faktický stav a kladl důraz na subjektivní, mocenský prvek držby. Savignyho pojetí bylo rozpracováno a zdokonaleno Antonínem Randou. Proti Savignyho názorům na držbu vystoupil německý právník R. Ihering, kladoucí důraz ne na právní panství nad věcí, ale na hospodářskou funkci držby, o jejíž existenci či neexistenci nerozhoduje přímo vůle jedince, ale hledisko společnosti. Držba podle něj byla právem chráněným zájmem s charakterem subjektivního práva, odrazem a skutkovým projevem vlastnického práva. V období platnosti obecného zákoníku občanského naše prvorepubliková civilistika rozvinula pozitivistický názor na držbu, jehož podstata spočívala v tom, že držba je stavem, ležícím mezi skutečnostmi, jimiž se držba nabývá a skutečnostmi, jimiž se pozbývá.

Držba musela být zvlášť kvalifikovaná, vyžadovalo se, aby byla držbou řádnou, poctivou a pravou a musela trvat po celou vydržecí dobu. K tomu stačilo dokázat, že taková držba věci byla na počátku a na konci vydržecí doby („olim et hodie possessor, interim possessor“). Držba požadovaná k vydržení musela svým obsahem odpovídat právu, které mělo být vydrženo.

Řádnou držbou se rozuměla držba, která se opírala o takový titul, který by dostačoval k převodu vlastnického práva, kdyby převodce byl vlastníkem. Účelem vydržení bylo pak po uplynutí stanovené doby vyvolat vznik vlastnictví v případech, kdy ho tu nebylo pro nedostatek práva předchůdce. Z toho plynulo, že právní úprava vymezená v § 1461 o.z.o. zahrnovala jen tituly odvozeného nabývání (např. odkaz, darování, směna apod.). Řádným držitelem se stal tedy ten, kdo nabyl držbu smlouvou o převodu vlastnictví, která převod vlastnictví nezpůsobila jen proto, že převodce nebyl vlastníkem. Neexistovala-li taková smlouva o převodu vlastnictví, nebyl držitel řádným držitelem. Za titul podle

³⁸ Pro srovnání, § 309 o.z.o. rozlišuje majitele a držitele takto: Kdo má věc ve své moci nebo úschově, sluje její majitel. Má-li majitel věci vůli ji za svou podržeti, jest jejím držitelem. Toto vymezení držby míří spíše na držbu naturální, protože držba knihovní (tabulární) není nijak faktickou vládou nad věcí s vůlí

§ 1461 o.z.o. nebylo možné pokládat ani soudní nebo úřední výrok, neboť ty zakládaly přímo právo a nikoliv jen držbu. Vydržení mohlo zhojit jen nedostatek vlastnického práva předchůdce, ne již vady smlouvy o převodu vlastnictví. Byla-li smlouva neplatná, nebylo možné vlastnické právo vydržet.

K naplnění podmínky poctivé držby bylo nutné, aby osoba, u níž se věc nacházela, ji držela v dobré víře, že jí věc po právu náleží. Rakouské právo zde přejalo pojetí vycházející z obecnoprávní teorie, která vykládala pojem „bona fides“ tak, že držitel věci nesměl pochybovat o tom, že vlastnictví k věci nabyt, byť by toto jeho přesvědčení bylo založeno na omylu, ať již skutkovém, nebo právním³⁹. Jednalo se tedy o subjektivní přesvědčení, které bylo nutné posuzovat u každého držitele zvlášť, což platilo i v případech, kdy se jednalo o univerzálního sukcesora. Zásada dědického práva „heres succedit in vitia usucapiendi quoad fidem“ tak zde neúčinkovala. Omyl zpravidla vycházel z toho, že předchůdce byl vlastníkem. Faktický či právní omyl musel ale být omylem omluvitelným (error probabilis), neboť bylo-li z okolností patrné, že k nabytí vlastnictví nedošlo, nemohl být držitel pokládán za poctivého.

Poctivá držba musela trvat po celou dobu potřebnou k vydržení, což bylo pravidlo převzaté ze zásady kanonického práva „mala fides superveniens nocet.“ V pochybnostech se poctivost držby presumovala⁴⁰.

Třetím předpokladem držby úspěšně vedoucí k vydržení věci nebo práva bylo, aby držba byla pravou držbou. Pravou držbou se rozuměla taková držba, jejíž subjekt ke svému držení přišel beze lsti a úkladů⁴¹, nevloudil se do ní a měl tak nárok přeměnit svou držbu v trvalé vlastnické právo⁴².

Čas, respektive jeho délka a plynutí byly pro tento způsob nabytí věcí a práv rozhodujícím faktorem⁴³. Obecný zákoník občanský vydržení upravoval ve své hlavě čtvrté, společně s promlčením. Zákon vycházel ze stejného základu obou institutů, kterým

vlastnickou, ale jen faktickým stavem zápisu ve veřejných knihách.

³⁹ Byl-li držitel pouze v omylu o své držbě, vydržet věc mohl; ovšem pouhý domnělý nabývací důvod k vydržení, a to ani k vydržení mimořádnému, nepostačoval.

⁴⁰ Dokázat, že se jedná o nepoctivou držbu, bylo na tom, kdo vydržení zpochybňoval.

⁴¹ Za nepravou držbou bylo pokládáno držení vi, clam a praecario (násilím, klamem, výprosou).

⁴² Pravost držby vylučoval např. fakt, že užívání věci bylo povoleno z ochoty vlastníka této věci.

⁴³ Promlčecí lhůty jest počítati podle kalendáře (rozhodnutí publikované v Gl.U. pod číslem 1491).

je delší dobu trvající faktický stav, který je právem sankcionován buď jako pozbytí nebo jako nabytí nějakého práva. Vzhledem k tomu vytvořila doktrína obecného práva jediný širší pojem „*praescriptio*“, zahrnující oba instituty jako „*praescriptio extinciva*“ (pozbytí práva promlčením) a „*praescriptio adquisitiva*“ (nabytí práva vydržením)⁴⁴. Autoři zákoníku pokládali oba následky za spojené jediným skutkovým základem⁴⁵ jakožto zánik práva na jedné a vznik práva na druhé straně, zatímco ve skutečnosti jsou jeden na druhém zcela nezávislé a musí se proto posuzovat samostatně.

Až do nabytí účinnosti zákona č. 95/1871 ř.z.⁴⁶ obsahoval o.z.o. zvláštní právní úpravu týkající se tzv. knihovního vydržení. Jeho podstatou byl zápis (vklad) ve veřejných knihách, jímž byla osoba, které však vlastnické právo k nemovitosti vůbec nemuselo svědčit, označena jako vlastník nemovitosti; pokud tento stav trval po určitou dobu a vlastnické právo této osoby k nemovitosti zapsané ve veřejných knihách nebylo nikým zpochybněno, výsledkem byl vznik knihovního vydržení a osoba zapsaná jako vlastník se stala skutečným, nezpochybnitelným vlastníkem nemovitosti. Na rozdíl od římského práva, které jednoznačně pojmově a do důsledků oddělilo vydržení (*usucapio*) od promlčení (*praescriptio*), knihovní vydržení je smíšeným prvkem majícím svůj původ v právu existujícím mimo římskoprávní okruh, kde se objevovaly případy splynutí původně římskoprávních institutů *praescriptionis acquisitivae et extincivae*. Pro vznik knihovního vydržení byla zapotřebí existence zápisu či vkladu ve veřejné knize svědčící nabyvateli vlastnického práva a zároveň neodporování (mlčení) případného odpůrce; byly-li tyto okolnosti dány po zákonem stanovenou dobu, pak se na straně jedné právo promlčelo (promlčení práva napadnout držbu nabyvatele) a na straně druhé došlo k nabytí vlastnického práva, nyní již více nenapadnutelného.

Tato úprava knihovního vydržení doznala změny obecným knihovním zákonem č. 95/1871 ř.z. Na rozdíl od dříve uvedeného postupu pro vznik knihovního vydržení přestal být kladen hlavní důraz na kvalifikovaný knihovní zápis a jádrem úpravy se stalo

⁴⁴ Tento právně-teoretický omyl o vzájemné vazbě mezi promlčením a vydržením vyjadřoval § 1452 o.z.o.: Převeďte-li se promlčené právo zákonnou držbou zároveň na někoho jiného, nazývá se vydrženým právem a způsob nabytí vydržením.

⁴⁵ I když institut promlčení i vydržení má v o.z.o. svou vlastní samostatnou definici (promlčení v § 1451 o.z.o. a vydržení v § 1452 o.z.o.), z čehož by se dalo usuzovat, že jde o samostatné instituty, opak je pravdou. Z ustanovení § 1452 a ještě více z § 1478 plyne, že se jedná o shrnutí obou institutů pod jeden pojem.

⁴⁶ Zákon nabyt účinnosti dnem 15.2.1872.

promlčení žaloby o výmaz knihovního vkladu.⁴⁷ Celá konstrukce se tím obrátila: následkem promlčení práva na straně jedné bylo nabytí práva na straně druhé a institut knihovního vydržení se změnil na knihovní promlčení. Mezi podmínkami pro úspěšné knihovní promlčení a tím nabytí vlastnického práva k nemovitosti zákon určoval v první řadě neplatný knihovní zápis (byl-li by zápis osoby jako vlastníka ve veřejných knihách v pořádku, nebylo by nutné vlastnické právo vydržet „promlčením“), dále bezelstnost držitele v čase podání žádosti k soudu, u něhož jsou vedeny veřejné knihy a v neposlední řadě opominutí podání žaloby o výmaz v čase k tomu zákonem určeném. U poslední podmínky, tj. u pozbytí práva podat žalobu o výmaz neplatného vkladu, se rozlišovaly dva případy, a to podle délky doby potřebné k promlčení tohoto práva. V prvním případě, kdy žaloba směřovala proti nabyvateli, který přímo nabyl právo ze zpochybněného vkladu knihovního práva a který byl v přímém právním poměru k převodci tohoto práva⁴⁸ (kdy k nabytí knihovního práva nabyvatelem došlo např. na základě podvodného jednání převodce), počítala se promlčecí lhůta dle obecné úpravy promlčecí doby v o.z.o., která činí třicet let⁴⁹, s přihlédnutím k v zákoně uvedeným výjimkám.⁵⁰ Pokud ovšem bylo na podkladě neplatného vkladu knihovní právo bezelstně nabyto třetí osobou, promlčelo se právo podat žalobu v tříleté lhůtě, jejíž počátek byl stanoven ke dni, kdy byla u knihovního soudu podána žádost o tento vklad.⁵¹

Knihovní zákon pamatoval na případy neplatných vkladů možností vyznačit u zpochybněného knihovního práva poznámku spornosti. Ta měla za následek, že rozhodnutí soudu bylo účinné proti osobám, které nabyly knihovních práv poté, kdy knihovnímu soudu došla žádost o vyznačení poznámky spornosti a mohlo tak vést ke ztrátě knihovního práva těchto osob. Obdobně bylo možné použít poznámku spornosti v případě, že vkladu do knih bylo dosaženo trestným činem.

⁴⁷ Ustanovení § 61 až § 71 zákona č. 95/1871 ř.z.

⁴⁸ Ustanovení § 62 zákona č. 95/1871 ř.z.: „Má-li žaloba o výmaz řízena býti proti těm, kteří přímo vkladem, na jehož výmaz se žaluje, nebyli práv anebo byli zproštěni břemene, nebo zakládá-li se žaloba na poměrech, které jsou přímo mezi žalobcem a žalovaným, posuzována buď doba, po kterou trvá žalobní právo, podle platných ustanovení občanského práva o promlčení.“

⁴⁹ Ustanovení § 1478 o.z.o.: Pokud každé vydržení pojímá v sobě promlčení, dokonává se obojí s předepsanými náležitostmi v jednom čase. K vlastnímu promlčení však postačí pouhé třicetileté neužívání práva, které by mohlo býti vykonáno již o sobě.

⁵⁰ Promlčecí dobu delší, a to čtyřicetiletou, stanovují pro případy tam uvedené § 1485 a § 1474 o.z.o.

⁵¹ Ustanovení § 63 a § 64 zákona č. 95/1871 ř.z.

Pro případy žalob na promlčení nebo na vydržení věcného práva k nemovitosti dával knihovní zákon straně žalující možnost, aby jí byla povolena poznámka rozepré.⁵²

Jako každý jiný právní institut, i vydržení bylo vázáno na splnění několika podmínek. Ty zahrnovaly způsobilý subjekt vydržení, okruh osob, vůči kterým vydržení působilo, podmínky, za kterých bylo možné vydržení uplatnit a způsobilý objekt vydržení.

Podle znění § 1453 o.z.o. byl způsobilou osobou k vydržení práva každý, kdo tohoto práva mohl nabýt i jinak. Vydržení působilo proti každému, bez zřetele na dosavadní subjekt práva, o které šlo, ale zákon respektoval určité zvláštní poměry takového subjektu tím, že vydržení ztěžoval prodloužením vydržecí lhůty, znemožněním jejího počátku nebo dalšího průběhu anebo oddalováním konce vydržecí lhůty. Za způsobilý objekt bylo pokládáno vše, co mohlo být drženo a nabyto do vlastnictví způsobilou osobou.

Jako příklad práv, která nemohla být vydržena, uváděl zákon v § 1456 o.z.o. tzv. regály, výsostná práva příslušející hlavě státu. Sem náleželo např. právo ukládat cla a vybírat daně. Z jiných práv, která rovněž příslušela hlavě státu, ale nebyla jí výlučně vyhrazena, zmiňuje zákon práva k lesům, honitbám a rybolovům. Tato práva sice předmětem vydržení být mohla, ale až po uplynutí mimořádné vydržecí doby. Zatímco řádná vydržecí doba byla v případě věcí movitých tříletá a u věcí nemovitých třicetiletá, mimořádná vydržecí doba činila šest let u věcí movitých a čtyřicet let u nemovitostí.

Doba potřebná k vydržení začala běžet prvním dnem držení věci a k jejímu dovršení bylo zapotřebí, aby prošel její poslední den. Uplynutí vydržecí doby musela prokázat osoba, která se vydržení dovolávala. Její důkazní pozici ulehčovala již citovaná zásada „olim possessor, hodie possessor, interim possessor“. Vydržecí doba se dělila na dobu řádnou a mimořádnou. V řádné vydržecí době bylo možné vlastnické právo k věcem movitým vydržet po uplynutí tří let, k věcem nemovitým až uplynutím třiceti let. Mimořádná vydržecí doba platila pro vydržení vůči právníkům osobám (fisku, církvím, obcím atd.) pokud proti nim zákon vydržení připouštěl. Tato lhůta pro movité věci a pro věci nemovité, které byly zapsány na držitele ve veřejných knihách, činila šest let. Práva,

⁵² Ustanovení § 69 - § 71 zákona č. 95/1871 ř.z.

kteřá na jméno držitele ve veřejných knihách zapsána nebyla, a práva proti státu (fisku) a zvýhodněným osobám (církve, obce atd.) bylo možné vydržet až po čtyřicetileté držbě.

Zákon výslovně upravoval i pravidla pro vydržení věcných práv k cizí nemovitosti. Tato takzvaná *iura discontinua* byla reálná břemena nebo služebnosti, které byly vykonávány nepravidelně v delších časových úsecích. Doba potřebná k vydržení byla stanovena na třicet let s tím, že v této době se musela alespoň třikrát vyskytnout příležitost k vykonání tohoto práva a že toto právo bylo také pokaždé vykonáno. Běh vydržecí doby začal prvním výkonem práva a vydržení se završilo třetím vykonáním práva za podmínky, že se ony tři výkony staly během třiceti let. Samotné vlastnické právo k nemovitosti se ale nepromlčovalo tím, že nebylo po dobu běhu promlčecí doby vykonáváno v úplném rozsahu a tak osoba, která ve vztahu k nemovitosti vedle vlastníka částečně vykonávala úkony spojené s držbou, nemohla vlastnické právo k této nemovitosti vydržet, a to ani tehdy, pokud tyto úkony svým významem a obsahem převyšovaly ty úkony, na jejichž výkon se omezil vlastník.

Lhůta potřebná k vydržení se měnila v případech, kdy subjekt vydržovaného práva byl tzv. mimovolně a nezaviněně nepřítomen v zemi, kde se nacházela věc, která byla předmětem vydržení. Nepřítomnost musela trvat nepřetržitě jeden rok, a musela být nezaviněná a dobrovolná. Následkem bylo, že doba této nepřítomnosti se do řádné vydržecí doby započítávala jen z poloviny. I tak ale nesměla celková délka vydržecí doby přesáhnout třicet let. Obdobné ustanovení o řádné vydržecí době platilo pro osoby, jejichž bezprostřední předchůdce byl nepravým nebo nepoctivým držitelem, anebo jim nebyl vůbec znám. Osoby, které opíraly vydržení o třicetiletou nebo čtyřicetiletou dobu držby, již nepotřebovaly prokazovat právní důvod (*titul*) vlastnictví. Na takové vydržení neměla vliv jeho řádnost. Nebylo-li ale držení poctivé nebo pravé, k vydržení nedošlo.

Právním následkem vydržení bylo nabytí práva, jehož kvalita i kvantita se odvíjela od vykonávaného držení („quantum possessum, tantum praescriptum“). Způsob nabytí vlastnického práva vydržením byl způsobem originárním, protože právo nabyvatele nezáviselo na právu předchůdce.

Již v pasáži o strži v části věnované nabývání vlastnictví přirozeným přírůstkem jako originárnímu nabytí vlastnického práva bylo zmíněno smlčení, což je institut na první pohled podobný vydržení, přesto se od něj liší. I u smlčení právo vzniká u jiné osoby, tato osoba tedy ono právo nabývá stejně jako u vydržení. Na rozdíl od vydržení, kdy vydržené nabytí práva osobou, která je vydržela, má za následek ztrátu práva předchůdce, u smlčení je tomu naopak. Právo u jedné osoby zaniká, protože tato osoba se ke svému právu nehlásila, a právo originárním způsobem vzniká u osoby jiné.

Obecný občanský zákoník upravoval smlčení ve třech případech: u již uvedené strže, dále při nabytí nálezcem a při nabytí osobou protiprávně zapsanou ve veřejné knize, která nabývala vlastnictví promlčením práva podat vůči takové osobě výmazní žalobu.

Za mezní situaci lze v právu pokládat stav, kdy je nabývání vlastnické právo od osoby, která není subjektem tohoto práva a je tedy nevlastníkem. Obecný zákoník občanský řešil nabytí vlastnického práva od nevlastníka v ustanovení § 367. Ze systematického hlediska, ač se jedná o způsob nabytí vlastnictví, je toto ustanovení zařazeno do skupiny paragrafů upravujících podmínky a uplatnění žalob z vlastnického práva. Nabýt vlastnické právo od osoby, která nebyla vlastníkem věci, bylo možné jen k věcem movitým, a to pouze v případech typizovaného právního jednání uvedeného v § 367 o.z.o.; toto omezení plyne z toho, že takto bylo možné nabýt vlastnické právo k věci nad rámec obecně uznávané zásady „*nemo plus iuris ad alium tranferre potest, quam ipse habet*“, tedy pro konkrétní případy kdy tato zásada byla prolomena ve prospěch ochrany osob jednajících v dobré víře.

Významným způsobem nabývání vlastnického práva je i dědění, proto je jistě na místě se zde zmínit o procesu nabývání dědictví. Dědické právo bylo v obecném občanském zákoníku obsaženo v hlavě osmé až patnácté v rozsahu dvou set devadesáti tří paragrafů. Pro otázku nabývání vlastnictví je nejdůležitější hlava patnáctá, v níž jsou upravena pravidla pro přechod držby dědictví na nabyvatele.

Majetkové poměry každého jednotlivce byly spojeny v jednotný celek, který se nazýval jmění. Toto jmění zahrnovalo jak práva a závazky, tak i faktické stavy tvořící podklad pro budoucí možná práva a závazky – skutkové podstaty dosud sice neúplné,

z nichž ale práva nebo závazky mohly vzniknout přistoupením dalších skutečností. Tato jednou založená majetková jednota přetrvávala i zánik subjektu práv a závazků. Od tohoto okamžiku se nazývala pozůstalostí. Obsah pozůstalosti se ovšem nemusel shodovat do detailu s obsahem jmění v době života zůstavitele, protože některé majetkové právní poměry smrtí zanikaly a naopak jiné vznikaly.

K přechodu práv a závazků děděním mohlo dojít dvěma způsoby. Přecházela-li na někoho celá pozůstalost anebo její část určená poměrem k celku, jednalo se o sukcesi (posloupnost) univerzální. Tato posloupnost se odvíjela buďto z dědictví anebo z odúmrti. V prvním případě se osoba, na kterou pozůstalost nebo její část připadla, nazývala dědicem a pozůstalost nebo její část v poměru k dědici dědictvím. Oproti sukcesi univerzální existovala sukcese singulární (*mortis causa*). Singulární sukcese spočívala v tom, že zůstavitel odkázal konkrétní osobě určitou věc nebo právo. Nejdůležitějším případem singulární sukcese *mortis causa* je singulární sukcese na základě jednostranného nařízení zůstavitele (odkazu, legátu). Rozdíl mezi dědicem a odkazovníkem spočíval tedy v tom, že právo dědice bylo určeno generálně, tudíž obdržel vše, co nebylo speciálně z dědictví vyňato, zatímco právo odkazovníka bylo určeno speciálně, neboť obdržel jen to, co mu bylo speciálně určeno.

Z obecného pohledu existovaly tři varianty, kterými mohl dědic nabýt pozůstalost: první řešení bylo uplatněno v právu pruském a francouzském, kde dědic nabyt vlastnictví k majetku a stal subjektem práv a povinností zůstavitele *delací*, tedy hned po smrti zůstavitele. Druhé řešení se uplatňovalo v římském právu, dle kterého nabýval dědic dědictví *adicí* neboli dědickou přihláškou. Třetím způsobem, uplatněným v rakouském právu, nabýval dědic pozůstalost soudním odevzdáním, které zakončovalo soudní projednání pozůstalosti.

V právní úpravě Obecného zákoníku občanského lze shledat všechny tři výše nastíněné prvky, takže nabývání dědictví se dělo ve třech stádiích. První stadium začínalo *delací*, která pravidelně nastávala smrtí zůstavitele. *Delace* pro zůstavitele měla ten význam, že mu dávala právo dědictví přijmout nebo odmítnout. Přijal-li dědictví, mohl od této doby dědic svým právem na dědictví disponovat, toto právo se stávalo součástí jeho

jmění a v případě jeho smrti přešlo na jeho dědice. Druhé stadium začalo adicí, tj. přihlášením se k pozůstalosti u soudu. Okamžikem přihlášení se u soudu se dědic stal zákonným zástupcem pozůstalosti, byť ta i nadále tvořila masu oddělenou od jeho majetku⁵³. Třetí stadium nastalo odevzdáním, kterým dědic nabyt vlastnictví k věcem tvořícím pozůstalost. Ta tím okamžikem ztratila svůj charakter oddělené majetkové masy a splýnula s jměním dědice.

Právní stav v oblasti nabývání vlastnictví založený obecným zákoníkem občanským trval s drobnými změnami na území Československé republiky (resp. na území země České a Moravskoslezské⁵⁴, zatímco na území Slovenska a Podkarpatské Rusi platilo právo platné v uherské části bývalé rakousko - uherské monarchie) až do konce čtyřicátých let dvacátého století, kdy v přímé souvislosti s nástupem nového společenského řádu přestal vyhovovat vznikajícím poměrům. Ideologické a ideové důvody vedly k opuštění této zažitě a dlouhými lety praxe osvědčené právní normy a jejímu nahrazení normou novou, která mimo jiné lépe vystihovala zásadní proměnu vlastnických vztahů. Touto normou se stal zákon č. 141/1950 Sb., tzv. střední občanský zákoník, kterým byla úprava nabývání vlastnictví zestručněna a zcela v souladu s nově nastolenou realitou ztratila podstatnou část svého dosavadního významu.

⁵³ Na tuto tzv. „ležící pozůstalost“ se nahlíželo jako na subjekt práv a povinností, jednalo se o zvláštní právní instituci, která nebyla právnickou ani fyzickou osobou, ale byla nositelem určitých, byť omezených práv a povinností, srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis.zn. 22 Cdo 1620/98 ze dne 16.12.1999.

⁵⁴ Zákon č. 125/1927 Sb. o organizaci politické správy změnil zákon č. 126/1920 Sb. o župním zřízení, který byl uveden v život pouze na území Slovenska a Podkarpatské Rusi.

2.2 Zákon č. 141/1950 Sb., Občanský zákoník

Oproti podrobné až všeobjímající právní úpravě občanskoprávních vztahů včetně rozsáhlé a do detailu propracované úpravě nabývání vlastnického práva obsažené v Obecném zákoníku občanském se nový, tzv. střední občanský zákoník jevil spíše jako chudý příbuzný. Tato skutečnost byla dána zásadní změnou poměrů, ke které došlo a v níž měl nový kodex upravující občanskoprávní vztahy úplně jiný význam. Převratná změna společenských poměrů se svou koncepcí vlastnických vztahů nemohla nepromítnout do textu a smyslu zákona.

Z tohoto pohledu, a možná že jako typický příklad poměru nastupujícího společenského řádu k právu vůbec stojí za zaznamenání, že nová občanskoprávní norma zcela neodpovídala mantinelům daným Ústavou 9. května. Vlastnické právo upravoval zákoník v sedmé hlavě, části třetí. Vyplývala z něj základní kostra nové vlastnické soustavy, tvořená tzv. socialistickým vlastnictvím (dále členěným do dvou forem – vyšší formy představované státním vlastnictvím a nižší formy představované družstevním vlastnictvím), osobním vlastnictvím a soukromým vlastnictvím. Jednotlivé druhy se odlišují svým předmětem, což zakládá nerovnost subjektů k přístupu (nabývání) a užívání konkrétních věcí, tvořících předmět jednotlivých druhů vlastnictví. Komunální vlastnictví, předvídané Ústavou 9. května, se ze známého důvodu již neobjevuje⁵⁵.

Vlastní nabývací způsoby upravené středním občanským zákoníkem je možné rozdělit do dvou velkých skupin. První skupina obsahovala zvláštní způsoby nabývání tzv. socialistického vlastnictví, druhá pak obecné způsoby nabývání vlastnictví. Obě tyto kategorie tak vytvořily novou základní strukturu nabývacích způsobů vlastnického práva.

Zvláštní způsoby nabývání socialistického vlastnictví se dále dělily na nabývací způsob základní a specifický. Za základní způsob nabývání byla považována takzvaná rozšířená socialistická reprodukce, specifickým způsobem bylo především znárodnění. Oba tyto způsoby platily pro nabytí socialistického vlastnictví státního i družstevního.

⁵⁵ K tomu zákon č. 279/1949 Sb., zákon č. 104/1950 Sb. a především zákon č. 167/1950 Sb., který již nezná komunální vlastnictví svazků lidové správy, nýbrž veškerý majetek komunálních podniků je národním majetkem těmto podnikům svěřeným a jeho vlastníkem je stát.

Občanský zákoník všechny existující způsoby nabývání vlastnictví neupravoval, upraveny byly jen způsoby obecné, kterými bylo možné nabýt vlastnictví všech druhů a forem. Než k nim přejdeme, pohovořme informativně o nabývacích způsobech, které byly proti úpravě občanského zákoníku speciálními.

Již zmíněná socialistická reprodukce sloužila k vytváření prostředků osobní spotřeby a umožňovala tím nabytí těchto prostředků do osobního vlastnictví. Vedle toho sloužila také k nepřetržitému novému vzniku socialistického vlastnictví. Dělo se tak cestou socialistické akumulace, způsobem vzniku státního vlastnictví byl sám výrobní proces.

Specifickým způsobem nabývání základních výrobních prostředků do vlastnictví státu bylo znárodnění. V Československé republice bylo realizováno v roce 1945 dekrety prezidenta republiky a dalšími zákony přijatými po únoru 1948.⁵⁶ Z občanskoprávního pohledu je znárodnění zvláštním originárním způsobem nabytí vlastnického práva. Znárodnovací proces se ovšem nedotkl vlastnictví k zemědělské a lesní půdě. Na základě ústavní proklamace⁵⁷ byla otázka vlastnických vztahů k tomuto majetku řešena zákonem č.46/1948 Sb. o nové pozemkové reformě. Tato oblast byla však dotčena již zákonem č.142/1947 Sb. o revizi první pozemkové reformy, kterým došlo k převzetí velkého množství půdy státem. Státu bylo umožněno vykupovat půdu, která tak přecházela do socialistického vlastnictví. Výkup byl svou povahou administrativním rozhodnutím, nebyl občanskoprávní smlouvou. Převzetí i výkup půdy podle uvedených zákonů byl tedy původním (originárním) způsobem nabytí vlastnického práva.

K původním způsobům nabytí státního socialistického vlastnictví lze počítat i konfiskaci. Ta má charakter trestního opatření a v Československu byla provedena dekrety prezidenta republiky číslo 12/1945 Sb. a 108/1945 Sb. Na stát tak přešla velká výměra lesní a zemědělské půdy a řada průmyslových podniků. Jako další původní způsoby nabývání

⁵⁶ Dekrety prezidenta republiky č.100/1945 Sb., č. 101/1945 Sb., č. 102/1945 Sb., č. 103/1945 Sb. a zákony č. 114/1948 Sb., č. 115/1948 Sb. a č. 118/1948 Sb. až č. 126/1948 Sb.

⁵⁷ Základní článek XII. a § 159 Ústavy 9. května.

státního socialistického vlastnictví lze uvést propadnutí jmění, propadnutí věci, zabránění věci a peněžité tresty podle trestních a správních zákonů, jakož i daně, dávky a poplatky.

Rovněž původním nabytím bylo nabytí plnění z neplatného právního úkonu, které propadlo státu. Neplatným právním úkonem byl podle § 36 OZ úkon, který se přičil zákonu nebo obecnému zájmu. Pokud z takového úkonu bylo plněno, mohl soud v občanském soudním řízení na návrh prokurátora vyslovit, že to, co bylo plněno straně, která o neplatnosti věděla, propadá ve prospěch státu. Byl-li úkon neplatný proto, že se přičil-li obecnému zájmu, bylo možné propadnutí vyslovit jen, šlo-li o rozpor s důležitým obecným zájmem. Výrokem soudu se stát stal originárním vlastníkem toho, co bylo plněno.

Předmět družstevního socialistického vlastnictví vznikal společnou kolektivní prací družstevníků. Nabytí vlastnictví k tomuto majetku bylo možné obecnými nabývacími způsoby a specifickým způsobem nabytí družstevního socialistického vlastnického práva. Stanovy jednotného zemědělského družstva mohly uložit členům družstva povinnost k převodu jejich inventáře potřebného pro společné hospodaření. Zejména šlo o dobytek, zemědělské stroje, hospodářské budovy, osivo a krmiva. Dvoustranným právním úkonem, kterým byl vstup do družstva, tyto předměty soukromého vlastnictví přešly do vlastnictví družstevního. Převod vlastnického práva se řídil § 111 OZ. Vlastnictví věcí jednotlivě určených se převádělo okamžikem přijetí dosavadního vlastníka za člena, vlastnictví věcí určených druhově až jejich odevzdáním.

Při nabývání vlastnictví k úrodě se vycházelo z § 110 OZ, který odkazoval na speciální úpravu, kterou v tomto případě byly vzorové stanovy jednotných zemědělských družstev. Dle nich byla úroda na společně obhospodařované půdě společným družstevním majetkem. Vlastnictví k plodům půdy se zde neposuzovalo podle ustanovení § 25 OZ o součástech věci ani podle ustanovení § 124 OZ o nabývání vlastnictví přírůstkem, ale podle vzorových stanov jednotných zemědělských družstev. V důsledku této zvláštní úpravy a se zřetelem k § 110 OZ byla stojící úroda a porosty na společně obhospodařované půdě považována za samostatnou věc, která byla samostatným objektem socialistického družstevního vlastnického práva.

Tolik tedy ke krátkému informativnímu exkursu do oblasti nabývacích způsobů označených jako speciální.

Tvůrci nového občanského zákoníku klasifikovali obecné nabývací způsoby vlastnického práva do osmi kategorií. Sedm z nich byla právní jednání inter vivos (mezi živými), osmým situace v případě smrti, kterou bylo dědění.

Ze systematického hlediska na první místo z oněch sedmi zařadil zákon nabytí vlastnictví smlouvou. U smluvního převodu vlastnického práva došlo k zásadní teoretické změně vyvolané opuštěním učení o titulu a modu *adquirendi dominii*. Podle § 111 odst.1 OZ se vlastnictví k jednotlivě určeným věcem převádělo už samotnou smlouvou (konsensuální převod vlastnictví), nedohodly-li se smluvní strany jinak nebo nevyplývalo-li něco jiného ze zvláštních předpisů. Vlastnické právo k jednotlivě určeným věcem se převádělo už v okamžiku perfekce smlouvy, aniž by bylo třeba odevzdání věci nebo jiného právního úkonu. To mělo význam především pro přechod nebezpečí nahodilé zkázy nebo zhoršení věci na nabyvatele, i když věc sama ještě zůstala u zcizitele. Smluvní strany si ve smlouvě mohly vymínit i pozdější okamžik převodu vlastnického práva. Touto dohodou přešlo vlastnictví k věci na nabyvatele teprve po uplynutí doby stanovené ve smlouvě. Ani zde nebylo třeba odevzdání věci, leda by si to strany ve smlouvě dohodly jako podmínku převodu vlastnického práva. Mělo-li být vlastnictví na nabyvatele převedeno až zaplacením kupní ceny, musela být tato výhrada ujednána písemně. U věcí určených druhově bylo k převodu vlastnického práva zapotřebí jejich odevzdání.

Věci nemovitě, které byly zapsány v pozemkové nebo železniční knize, k převodu vlastnictví potřebovaly zápis do příslušné knihy. Zápis však již neměl konstitutivní povahu, ale jen deklaratorní, což znamenalo, že vlastnické právo k nemovitosti vzniklo nabyvateli již smlouvou samou, nezávisle na zápisu do pozemkových knih. Převádělo-li se vlastnictví k nemovitostem nezapsaným v pozemkové knize, ukládala se u soudu listina o převodu, která obsahovala označení nemovitosti, převodce a nabyvatele, právní důvod převodu a místo a čas smlouvy. Opuštění intabulačního principu tak ve svém důsledku vedlo i ke znejistění právních vztahů k nemovitostem, protože dovršení změny ve vlastnictví již

nebylo pevně svázáno se zápisem v příslušné pozemkové knize. Zavedení konsensuálního principu znamenalo pro smlouvy o převodu nemovitostí vznik přímého translačního účinku spočívajícího v bezprostřední věcné změně dosavadního právního vztahu k předmětné nemovitosti.

Převody nemovitého majetku jako soukromoprávní jednání však byly podmíněny souhlasem státního orgánu podle vládního nařízení č. 218/1938 Sb., které, ač přijato jako mimořádné opatření po dobu branné pohotovosti státu podle zákona č. 131/1936 Sb., po faktické stránce (na základě poválečného výkladu) platilo až do vydání zákona č. 65/1951 Sb. Tvzení, že povinnosti a účinky založené vládním nařízením č. 218/1938 Sb. trvaly i v poválečné době až do roku 1951, se v literatuře objevuje často.

V této souvislosti bych chtěl poukázat na rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis.zn. 3 Cdon 596/96, v němž je vysloven názor zcela opačný⁵⁸. Uvedené vládní nařízení bylo vydáno podle zmocňovacího ustanovení § 118 odst. 1 zákona č. 131/1936 Sb. o obraně státu a jeho účinnost byla postupně prodlužována. Původní vládní nařízení včetně vládních nařízení prodlužujících jeho účinnost bylo právní normou vydanou v době nesvobody [podle čl. 1 odst. 2 ústavního dekretu prezidenta republiky ze dne 3. srpna 1944 (příloha k vyhlášce č. 30/1945 Sb.), o obnovení právního pořádku, ve znění zákona č. 12/1946 Sb. , jímž se schvalují, doplňují a mění předpisy o obnovení právního pořádku a jiné právní předpisy československého státu vydané do 29. září 1938] a předpisy vydané v oblasti československého právního řádu v době nesvobody, která trvala od 30. září 1938 do dne určeného vládním nařízením č. 31/1945 Sb., tj. do 4. května 1945, nejsou součástí československého právního řádu. Podle čl. 2 uvedeného ústavního dekretu z vůle československé moci zákonodárné lze po přechodnou dobu i nadále užívat z těchto předpisů těch, které se nepříčí svým obsahem znění nebo demokratickým zásadám československé ústavy; vyloučeny z používání jsou však předpisy z oboru soudního práva

⁵⁸ Soud v posuzované věci vyslovil, že souhlas okresního národního výboru k převodu nemovitostí podle § 1 vládního nařízení č. 218/1938 Sb., o přechodném obmezení zcizení a propachtování určitých druhů nemovitostí nebyl v době od 1.1.1946 do 10.8.1951 předpokladem platnosti takového převodu, neboť v uvedeném období již pominul stav branné pohotovosti státu, se kterým byly účinky tohoto nařízení spojeny.

trestního, soudního řízení trestního, práva osobního a práva rodinného. Ustanovením § 2 odst. 1 zákona č. 195/1946 Sb., o použitelnosti předpisů z doby nesvobody, byla z předpisů, vydaných v době nesvobody zrušena použitelnost předpisů uvedených v příloze tohoto zákona, mezi nimiž není vládní nařízení č. 218/1938 Sb. uvedeno. Byť šlo o předpis vydaný v době nesvobody, byl tedy použitelný i po jejím skončení, tj. po 4.5.1945.

Právní předpis v podobě vládního nařízení č. 218/1938 Sb., upravující omezení převodu nemovitostí v něm specifikovaných, byl vydán na základě zmocnění stanoveného zákonem výslovně pro dobu branné pohotovosti státu. Branná pohotovost československého státu, vyhlášená dne 23. 9. 1938 vládní vyhláškou č. 183/1938 Sb. byla ukončena vládní vyhláškou č. 162/1945 Sb. ke dni 31.12.1945. Vládní nařízení č. 218/1938 Sb. ve znění vládního nařízení číslo 443/1941 Sb., kterým byla jeho účinnost prodloužena až „do dalšího opatření“ zůstalo i nadále v platnosti, ale po 31.12.1945 je nebylo možné aplikovat, neboť nebyl dán stav, se kterým vládní nařízení omezení převodu nemovitostí spojovalo. Shrňme-li důsledky výše uvedeného pro smluvní nabývání vlastnického práva k nemovitostem, pak v době od 1.1.1946 do 9.8.1951 bylo vládní nařízení č. 218/1938 Sb. sice platným předpisem, avšak protože jeho aplikovatelnost byla spojena se stavem branné pohotovosti státu, který v uvedeném období nebyl vyhlášen, nemohlo převod nemovitostí omezovat, resp. k jejich převodu souhlasu podle tohoto vládního nařízení nebylo třeba.

Jakékoliv omezení převodu nemovitostí je závažným zásahem do vlastnického práva, jehož nedílnou složkou je také právo s věcí nakládat. Ústavní listina z roku 1920 v čl. 109 a také ústavní listina č. 150/1948 Sb. v čl. 9 odst. 1 takové omezení připouštěla jen zákonem, kterým pro daný případ byl zákon o obraně státu č. 131/1936 Sb. (zrušen zákonem č. 40/1961 Sb., o obraně Československé socialistické republiky) a který byl zmiňovaným vládním nařízením jen proveden. I z tohoto pohledu nelze podle uvedeného soudního rozhodnutí dospět k jinému výkladu, než že šlo o omezení, které zákon umožňoval jen pro dobu branné pohotovosti státu. Pokud bylo předmětné vládní nařízení aplikováno i v době, kdy branná pohotovost státu vyhlášena nebyla, tedy v době od 1.1.1946 do 9.6.1951, šlo zřejmě o extenzivní výklad právní normy odpovídající tehdejším poválečným poměrům.

Hovoříme-li na tomto místě o převodech nemovitostí a především o omezeních, která je provázela, můžeme, jako drobnou zajímavost provázející toto téma zmínit i některé důsledky plynoucí z předpisů o pozemkové reformě. Pozemková reforma, mající za cíl rozdělení velkých pozemkových souborů mezi více vlastníků, probíhala prakticky od vzniku Československé republiky až do padesátých let 20. století. Její počátek je spojen se zákonem č. 215/1919 Sb., o zabránění velkého majetku pozemkového, následovaného zákonem č. 81/1920 Sb., přidělovým zákonem, a zákonem č. 329/1920 Sb., náhradovým zákonem. Právě zákon č. 215/1919 Sb. obsahoval ve vztahu k zabranému majetku ustanovení omezující zcizení, pronájem, zatížení a dělení tohoto pozemkového majetku. Tyto právní úkony bylo možné provádět pouze s úředním souhlasem, k němuž byl oprávněn pozemkový úřad, popř. v naléhavých případech ministerstvo zemědělství.

Hodlal-li nabyvatel zemědělského majetku získaného na základě pozemkové reformy tento majetek zcizit, muselo se tak stát platnou smlouvou, schopnou způsobit zamýšlené účinky, tj. převod nemovitosti na jinou osobu. Účinnost smlouvy však byla podmíněna souhlasem pozemkového úřadu, popř. ministerstva zemědělství. Převody tohoto majetku bez souhlasu úředního orgánu byly neúčinné, ať již byly učiněny za platnosti o.z.o. nebo zákona č. 141/1950 Sb. Nutnost souhlasu k zamýšlené právní dispozici s majetkem vzešlým z první pozemkové reformy odstranil až zákon č. 229/1991 Sb., o půdě.

Podle některých ustanovení zákona č. 215/1919 Sb. bylo postupováno rovněž při revizi první pozemkové reformy prováděné zákonem č. 142/1947 Sb. a na předpisy upravující průběh první pozemkové reformy částečně odkazuje i zákon č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě.

Pozemkové reformy představovaly těžký zásah do vlastnických práv osob, kterým byl nemovitý majetek obstaven a vyvlastněn. Jak původní pozemková reforma z počátku dvacátých let minulého století, tak její revize a následně nová pozemková reforma z roku 1948 probíhaly v době platnosti obecného zákoníku občanského, proto jistě nebude na škodu v rámci tématu nahlédnout na způsob, jakým se prováděla expropriace, byť jako úkon veřejnoprávního charakteru není primárním předmětem této práce.

Obecný základ pro možnost vyvlastnění byl upraven v § 365 o. z. o.⁵⁹ Vedle této obecné právní úpravy existovaly speciální právní předpisy upravující vyvlastnění k určitým konkrétně stanoveným účelům. Rozhodnutím o vyvlastnění vznikla vlastníkově věci povinnost k postoupení věci; nesplněním této povinnosti (v podobě hmotného a knihovního odevzdání nemovitosti) vlastnické právo k vyvlastňované věci přešlo na exproprianta zaplacením odhadní ceny věci. Pokud vlastník věci odmítl přijmout plnění v podobě odhadní ceny, dokonal se přechod vlastnictví složením odhadní ceny u soudu. Účinky vyvlastnění nemovitosti plasticky popsal právník Antonín Randa slovy: „...zánik knihovního práva expropriací ... působí bezvýjimečně proti každému pozdějšímu knihovnímu držiteli, i když v knihách nebyl poznamenán.“⁶⁰

Při vyvlastňování za náhradu se posuzoval přechod vlastnictví analogickým způsobem podle právní úpravy zákona č. 30/1878 ř. z., o vyvlastnění k účelům vybudování a provozu drah. Postupem podle tohoto zákona nepozbýval původní vlastník své vlastnictví nějakým jednorázovým aktem, ale souborem na sebe navazujících kroků. Prvním z těchto kroků bylo vydání vyvlastňovacího nálezu. Vydáním nálezu původní vlastník pozbyl právo disponovat s vyvlastňovanou nemovitostí, nepozbyl však právo nemovitost užívat. Podle § 20 uvedeného zákona se o vydání vyvlastňovacího nálezu zapsala do pozemkové knihy poznámka vyvlastnění, jejímž účinkem bylo, že nikdo, v jehož prospěch byl učiněn zápis jdoucí za touto poznámkou, se nemohl domáhat toho, že o vyvlastnění nevěděl. Vzhledem k platnosti intabulačního principu tak byla podstatně omezena vlastníková možnost disponovat s vyvlastňovanou nemovitostí. Zápis poznámky vyvlastnění bylo možné z pozemkové knihy vymazat pouze na základě zrušení vyvlastňovacího nálezu poznamenaného podle § 20 zákona č. 30/1878 ř.z.. Tímto výmazem se rušily účinky vyvlastnění tak, že nemovitost byla z vyvlastnění propuštěna a obnovilo se plné vlastnické právo vyvlastňované osoby k nemovitosti.

⁵⁹ Žádá – li toho obecné dobro, musí člen státu za přiměřené odškodnění i úplné vlastnictví věci odstoupiti.

⁶⁰ Randa, A.: Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém, 7. vydání z r. 1922

Z hlediska nabývání vlastnického práva je zajímavé, že zákon se vůbec nezmiňuje o tom, kterým okamžikem přechází vlastnické právo k vyvlastňované nemovitosti. V dobové literatuře se k existenci tohoto momentu objevují dva názory.

Podle prvního z nich vlastnictví přešlo již vydáním vyvlastňovacího nálezu a následné kroky byly již jen formálním dokončením vyvlastňovacího procesu. Zastánci tohoto názoru vycházeli pravděpodobně z toho, že od vydání vyvlastňovacího nálezu se o dotčených nemovitostech v zákoně hovoří jako o nemovitostech vyvlastněných. Vedle toho se zřejmě opírali o ustanovení § 20 zákona č. 30/1878 ř. z., podle kterého se na základě vyvlastňovacího nálezu má poznamenat vyvlastnění do pozemkových knih.

Druhý názor operuje s tím, že vlastnictví přešlo okamžikem složení náhrady za vyvlastňovanou nemovitost. Podle zastánců tohoto názoru poznámka složení náhrady měla stejný význam jako poznámka nucené dražby, ta zase stejný význam jako poznámka o udělení příklepu. Z toho vyvozovali, že složení náhrady má stejný následek jako udělení příklepu v nucené dražbě, tj. mj. přechod vlastnického práva. Složení peněžitě náhrady se také poznamenávalo do pozemkové knihy, a to podle § 34 zákona č. 30/1878 ř. z.

Na rozdíl od převodů smluvních, jejichž dovršení předpokládá vklad do pozemkové knihy, u procesu vyvlastnění nastávají účinky přechodu vlastnického práva bez nutnosti intabulace. Tomu odpovídá i skutečnost, že ačkoliv existovaly dva různé názory na to, kterým okamžikem dochází k přechodu vlastnického práva vyvlastněním, v minulosti nikdo nezastával názor, že by v těchto případech bylo třeba k přechodu vlastnictví zápisu do pozemkové knihy. Vyvlastňovací zákony sice se zápisem do pozemkové knihy zpravidla počítaly, ale jen jako s aktem završujícím proces vyvlastnění uvedením knihovních zápisů do souladu se stavem, který nastal provedeným vyvlastněním. Zápis do pozemkových knih tedy neměl pro faktické nabytí nemovitosti vyvlastněním žádný právní význam. Jeho význam směřoval pouze k provedení knihovního pořádku.

A obdobně jako ve vyvlastňovacím řízení se postupovalo i při provádění pozemkové reformy po první světové válce. Ačkoliv se v zákoně č. 215/1919 Sb. přímo o vyvlastnění nehovoří, neboť by to nebylo únosné z politických důvodů, nelze popřít, že zákon naplňoval znaky vyvlastňovacího právního předpisu, kopírujícího postup upravený již v zákoně č. 30/1878 ř.z. Ani záborový zákon nestanovil výslovně okamžik, kterým

zabraný pozemkový majetek přechází do vlastnictví přídělce nebo československého státu. Lze z něho pouze vyrozumět, že k přechodu vlastnictví dojde převzetím tohoto majetku přídělcem či státem. Převzetí zabraného majetku státem nebo přídělcem též nebyl jednorázový proces. Skládal se z řady postupných kroků, kterými bylo omezováno vlastnické právo původního vlastníka zabraného majetku, až zaniklo docela. Vlastník byl nejdříve zbaven práva se zabranými pozemky disponovat, nejdéle z tzv. vlastnické triády bylo vlastníkovu ponecháno právo užívat zabrané pozemky.

Podle § 5 záborového zákona měla republika právo zabírat a přidělovat velký pozemkový majetek. Zábor probíhal tak, že pozemkový úřad oznámil vlastníkovu velkého pozemkového majetku, které z jím dosud vlastněných nemovitostí se rozhodl převzít do svého pracovního plánu. Oznámení zaslal zároveň knihovnímu soudu, který na základě oznámení nařídil a provedl zápis poznámky zamýšleného převzetí. Dotčený vlastník měl právo v 30ti denní lhůtě uplatnit právo na propuštění dotčených nemovitostí ze záboru. Bylo-li mu vyhověno, poznámka v pozemkové knize byla vymazána a vlastnické právo k nemovitosti se obnovilo v plném rozsahu.

Po zápisu poznámky zamýšleného převzetí nesměl dosavadní vlastník s dotčenými nemovitostmi nakládat, mohl však nemovitosti nadále držet a bylo mu ponecháno právo na užitky plynoucí z nemovitostí dotčených zábořem. Právo držby a právo na užitky zabrané věci přecházelo na nového nabyvatele či na stát až *dnem vkladu* vlastnického práva na nového nabyvatele či na stát do pozemkové knihy (§ 29 zákona č. 329/1920 Sb.). Ustanovení § 29 zde hovoří o přechodu dnem vkladu. Oproti tomu § 31 náhradového zákona stanovil, že: „Po uplynutí 30 dnů od výkonu poznámky zamýšleného převzetí nelze se domáhati žalobou uznání práva vlastnického k nemovitostem převzatým ani vůči státu ani vůči osobám, jimž se dostalo nemovitostí těch přídělem. Nerozhoduje přitom, zda proveden byl ihned po uplynutí této lhůty vklad práva vlastnického čili nic.“

Kvůli tomuto rozporu mezi jednotlivými ustanoveními zákonů nelze jen z textu zákona zjistit okamžik, který byl považován za rozhodující pro skutečný přechod vlastnického práva. Protikladnost jednotlivých zákonných ustanovení týkajících se okamžiku přechodu vlastnického práva vyvlastněním je projevem úzké souvislosti s teoriemi o naturálním a knihovním vlastnictví a jejich vzájemném vztahu. Právě z těchto teorií byl pro některé případy vyvozen závěr, že pro nabytí skutečného vlastnického práva

není v určitých případech jeho vklad do veřejné knihy zapotřebí, a naopak, v jiných obdobných případech praxe jako podmínku skutečné změny vlastníka vklad do veřejné knihy požadovala. Soudobá právní teorie se řešení této situaci pomocí výkladu jednotlivých ustanovení zákona a jejich smyslu dobrala v tom smyslu, že v případech převzetí zabrané půdy podle § 26 zákona č. 329/1920 Sb. vlastnické právo přešlo okamžikem knihovního zápisu, a v případech přidělu podle § 27 zákona č. 81/1920 Sb. přechází vlastnické právo rozhodnutím Pozemkového úřadu, tedy bez nutnosti zápisu do veřejné knihy.

Jak již bylo zmíněno výše, podle předpisů o první pozemkové reformě se postupovalo též při její revizi v období po druhé světové válce. Změna společenských a právních poměrů nemohla nemít vliv na výklad a aplikaci jejich ustanovení, obzvláště v souvislostech zásadních změn v pozemkové držbě. Došlo ke zlomu též ve výkladu ohledně okamžiku, kterým dochází k převzetí zabraného pozemkového majetku, a tedy ke změně jeho skutečného vlastníka.

Stát byl v té době nucen dát před zajištěním souladu mezi skutečným právním stavem a stavem zapsaným v pozemkové knize přednost tomu, aby půda byla co nejrychleji přidělena novým vlastníkům, kteří by zabezpečili její obhospodařování. Nezbytné bylo zajistit nejen obhospodařování půdy zabrané v průběhu první pozemkové reformy, ale i obhospodařování rozsáhlého majetku konfiskovaného podle poválečných předpisů. S ohledem na to byl v té době upřednostňován výklad, podle kterého se vlastnictví k obhospodařované půdě nenabývá ani zápisem vlastnictví do pozemkových knih, ani vyhotovením listin, na jejichž základě by takový zápis bylo možno provést, ale již oprávněným převzetím faktické držby, nikoli až převzetím držby knihovní. Vlastnictví zabraného pozemkového majetku se tedy v poválečné době nabývalo tím, že nový vlastník zabranou půdu oprávněně převzal a začal na ní hospodařit. Oprávněné převzetí zabrané půdy v uvedeném smyslu nastávalo tehdy, když byla dána původnímu vlastníkově přebíraného majetku výpovědní doba z hospodaření, a tato výpovědní doba řádně uplynula.

Nejpozději od 8. 1. 1948, tedy po účinnosti předpisů o revizi první pozemkové reformy a novelizacích náhradového zákona, postačovalo k přechodu vlastnického práva u nemovitostí, u nichž byla vyznačena poznámka zamýšleného převzetí, faktické převzetí státem, popř. faktické převzetí přidělcem po uplynutí výpovědní doby z hospodaření na

zabrané půdě. K přechodu vlastnického práva převzetím přitom nebylo nejpozději od uvedeného data nezbytné provedení zápisu do pozemkové knihy, ani vyhotovení jakékoli vkladné listiny.

Protože noví vlastníci nepotřebovali k potvrzení svého vlastnictví vklad do pozemkové knihy, nastala situace, kdy se začal rozcházet stav tabulární se stavem faktickým. Aby se tomu zamezilo, byl zákonem č. 90/1947 Sb., o provedení knihovního pořádku stran konfiskovaného nepřátelského majetku a o úpravě některých právních poměrů vztahujících se na přidělený majetek, upraven způsob, jakým bude uveden stav faktický do souladu se stavem právním. Vztahoval se nejen na majetek konfiskovaný podle dekretů prezidenta republiky číslo 12/1945 Sb. a číslo 108/1945 Sb., ale podle § 14 zákona. č. 142/1947 Sb., o revizi první pozemkové reformy, se přiměřeně užíval i na půdu zabranou podle záborového zákona z roku 1919. Provedením knihovního pořádku žádná práva nevznikala, pouze již existujícím právům byla poskytnuta veřejná publicita. Proto z případného neprovedení knihovního pořádku nelze dovodit, že by nevzniklo právo, které mělo být podle předpisů o provádění knihovního pořádku do pozemkové knihy zapsáno⁶¹.

Po 1. 1. 1951 měly význam provedení knihovního pořádku veškeré zápisy provedené do pozemkové knihy. Intabulační princip byl k uvedenému datu zcela opuštěn a stát postupně ztratil zájem na provádění knihovního pořádku.

Rovněž zákon číslo 90/1947 Sb. obsahoval v § 23 ustanovení o omezení nakládání s přiděleným majetkem, který, pokud nebyl vlastnictvím státu, zemí, okresů, obcí nebo národních podniků, nebo pokud nebyl poskytnut za majetek přenechaný pro pozemkové úpravy souvisící s osídlením nebo pro jiné veřejné účely, bylo možné zciziti mezi živými, reálně dělit, zatížit, propachtovati nebo pronajmouti jen se souhlasem Národního pozemkového fondu. Bylo –li s majetkem nakládáno bez potřebného souhlasu, byla taková jednání neplatná. Toto obmezení postihovalo i právní nástupce nabyvatele přiděleného

⁶¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 22 Cdo 4484/2007 ze dne 1.7.2009.

majetku. Omezení v nakládání nebylo bezvýjimečné, připouštělo se v rámci rodiny nebo v případech částečného pronájmu.

Jak vládní nařízení č. 218/1938 Sb. o přechodném obmezení zcizení a propachtování určitých druhů nemovitostí, po faktické stránce aplikované bez právního podkladu, tak zákon č. 65/1951 Sb. o převodech nemovitostí stanovily, že k převodu nemovitostí je zapotřebí souhlasu okresního úřadu (okresního národního výboru). Bez tohoto souhlasu byla smlouva neplatná a k převodu mezi soukromoprávními subjekty nemohlo dojít. Přivolení dle tohoto zákona se vyžadovalo při všech převodech nemovitostí. Pro převody mezi osobami blízkými neplatila žádná výjimka. Pouze převody nemovitostí do státního socialistického vlastnictví a převody z národního majetku tomuto schvalovacímu řízení nepodléhaly. Z důvodové zprávy k tomuto zákonu i z příslušné prováděcí směrnice vyplývá, že schvalovací řízení mělo omezovat politicky i hospodářsky nežádoucí převody půdy, dále spekulativní převody a nepřiměřené hromadění nemovitostí v rukou jednotlivců. Nedostatkem této právní úpravy byla skutečnost, že výkonný orgán okresního národního výboru se při schvalování převodů vůbec nezabýval občanskoprávními otázkami (např. otázkou neplatnosti právního úkonu).

Z hlediska zkoumání občanskoprávních předpokladů nepřineslo změnu tohoto stavu ani zavedení tzv. poplatkové registrace smluv o převodech nemovitostí, kterou zavedl s účinností od 1. 7. 1957 zákon č. 26/1957 Sb. Tehdejší státní notářství, která tuto registraci prováděla (včetně zpoplatňování převodů) neměla totiž oprávnění ke zkoumání zákonnosti schvalovacích úkonů (tedy i přivolení dle zákona číslo 65/1951 Sb.), které registračnímu řízení předcházely. Jejich povinností bylo pouze zjišťovat, zda takové přivolení bylo dáno a zda jsou splněny ostatní podmínky platnosti toho kterého právního úkonu.

Při převodu nemovitosti na základě smlouvy mohla být změna v osobě vlastníka na žádost smluvní strany vyznačena v pozemkové knize; zápis však již neměl konstitutivní účinky. Tato změna byla motivována snahou nového společenského zřízení potlačovat soukromé vlastnictví a v celku eliminovat soukromoprávní vztahy k nemovitostem. Spolu

se zásadou intabulace s právotvornými účinky vzaly za své i další principy, s nimiž bylo vedení pozemkových knih spjato: přestala být uplatňována zásada priority, legality a materiální publicity v pozitivním a negativním smyslu včetně ochrany dobré víry osob řídících se stavem zápisů v pozemkové knize.

Nabýt vlastnictví smlouvou bylo a je v zásadě možné jen od vlastníka, i když s určitými výjimkami. Výjimky stanovil § 154 odst. 1 OZ, kdy v některých případech vyloučil žalobu na vydání věci proti tomu, kdo věc nabyt od nevlastníka, a § 557 odst. 1 OZ, kde byla vyloučena žaloba na vydání věci proti tomu, kdo věc v dobré víře nabyt od nepravého dědice, jemuž nabytí dědictví bylo soudem potvrzeno. Účinky smlouvy o převodu nemovitostí nenastávaly dnem právního úkonu o převodu vlastnictví, ale přivolením okresního národního výboru. Otázka účinků smlouvy se totiž posuzovala ve smyslu zákona číslo 65/1951 Sb., jehož cílem bylo podříditi schvalovacímu režimu všechny převody nemovitostí a tak bránit nežádoucím převodům. Schvalovací režim nebyl uplatňován v případech převodu nemovitostí do státního socialistického vlastnictví, nájmu zemědělské a lesní půdy orgány státní správy nebo socialistickými právníckými osobami a také při převodech a pronájmu národního majetku. Dosavadní převody a nájmy, k nimž podle předpisů platných před účinností tohoto zákona souhlas nebyl třeba nebo byl podle nich již udělen, nebyly tímto zákonem dotčeny. Jedinou výjimku tvořily převody nebo pronájmy uzavřené za účelem spekulace, které, pokud byly uzavřeny po 1. lednu 1946, mohl okresní národní výbor přezkoumat a prohlásit za neplatné.

Na druhém místě bylo po systematické stránce zařazeno nabytí vlastnictví ze zákona nebo úředním výrokem. Nabýt vlastnictví ze zákona bylo možné pouze tam, kde to zákon stanovil. Úředním výrokem mohl být výrok soudu nebo orgánu státní správy. V těchto případech se často jednalo o specifické způsoby nabytí státního socialistického vlastnictví. Nabývání vlastnictví ze zákona bylo například znárodnění, konfiskace, ale i dědění. K nabývání vlastnictví úředním výrokem patřilo především vyvlastnění, propadnutí jmění a příklep na veřejné dražbě. Byla-li předmětem nabývání vlastnického práva nemovitost, zapisoval se přechod vlastnického práva do příslušné pozemkové knihy, nebyla-li nemovitost předmětem evidence v pozemkových knihách, ukládala se u soudu listina o přechodu vlastnictví. Jak již bylo výše řečeno, tyto způsoby nabytí se zpravidla užívaly

k nabývání státního socialistického vlastnictví, dalo by se tedy předpokládat, že přechod vlastnictví směřoval vždy do státní sféry.

Z dnešního pohledu potom poněkud kuriózně působí, že vyvlastněním jako administrativním opatřením, majícím za následek vůbec nejsilnější zásah do vlastnického práva, bylo možné založit soukromoprávní vlastnický vztah fyzické osoby k vyvlastněnému majetku. Tuto zvláštní situaci umožňovala kombinace veřejnoprávních předpisů a občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. Vyvlastňovacím rozhodnutím vydaným podle zákona č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí zákon připouštěl vyvlastnění nemovitostí a práv, bylo-li to odůvodněno uskutečněním jednotného hospodářského plánu, podrobného nebo zastavovacího plánu, popř. provedením asanace, a to ve prospěch vyvlastnítele, kterým mohl být stát, svazek lidové správy, státní, národní a komunální podnik, podnik určený nebo zřízený k provozování zahraničního obchodu a mezinárodního zasilatelství nebo lidová družstva; ve prospěch jiných osob bylo možné vyvlastnit, šlo-li o stavbu zařazenou do jednotného hospodářského plánu nebo šlo-li o asanační úpravu.

Lze tak dovodit, že zákon umožňoval, aby za splnění určitých podmínek bylo vyvlastňovací řízení vedeno ve prospěch fyzických osob. Z dikce zákona ani z jeho prováděcího předpisu, nařízení vlády č. 93/1950 Sb., o výstavbě obcí, však nebylo zřejmé, zda fyzické osoby, v jejichž prospěch bylo vyvlastňovací řízení vedeno, nabyly vlastnické právo k vyvlastňované nemovitosti přímo, či zprostředkovaně (převodem z vlastnictví státu). Okamžik přechodu vlastnického práva na vyvlastnítele z předpisů veřejného práva nevyplýval, a protože vlastnictví je pojmově vždy spojeno s právem soukromým a jeho přechod se tak může (bez ohledu na veřejnoprávní úpravu) uskutečnit vždy pouze způsobem předpokládaným normou soukromého práva, určujícím byla dikce příslušných ustanovení platného občanského zákoníku. Z jeho § 114 plynulo, že v případech, ve kterých tak zákon stanoví, přechází vlastnictví přímo ze zákona anebo výrokem soudu, úřadu nebo orgánu veřejné správy. Jde-li o věc nemovitou, zapíše se také přechod vlastnictví v knize pozemkové nebo železniční, anebo se u soudu uloží listina. Zjevně tedy občanský zákoník připouštěl, aby administrativním rozhodnutím přešlo vlastnické právo z jednoho subjektu na jiný, přičemž nic nebránilo tomu, aby takové rozhodnutí bylo

právním důvodem i způsobem přechodu vlastnického práva (vzhledem k tomu, že již neplatil intabulační princip). Z tohoto ustanovení, a jeho formulace "ze zákona anebo výrokem úřadu" nelze dovozovat závěr, že by přechod vlastnického práva cestou administrativního rozhodnutí vyžadoval, aby novým nabyvatelem byl vždy stát, ovšem za předpokladu, že zvláštní zákon této možnosti poskytnuté mu občanským zákoníkem využil a stanovil případy, kdy lze "výrokem úředním" vlastnické právo měnit.⁶²

Zákon č. 280/1949 Sb. a nařízení č. 93/1950 Sb. ve spojení s občanským zákoníkem tak teoreticky umožňovaly cestou vyvlastňovacího řízení vyvlastniteli přímé nabytí vlastnického práva od původního vlastníka. Obdobný postup umožňoval zákon č. 87/1958 Sb., stavební řád, ve spojení s prováděcí vyhláškou č. 144/1959 Ú.l., kdy i fyzická osoba mohla nabýt vlastnické právo k vyvlastněné nemovitosti.⁶³

Třetím způsobem nabytí vlastnického práva bylo vydržení. V samotném chápání pojmu vydržení jako právního institutu, v němž kvantitativní proces narůstání času v určitém okamžiku vede ke kvalitativní přeměně oprávněné držby ve vlastnické právo, se nic nezměnilo, změnu však doznaly vydržecí lhůty a rozsah věcí, které se předmětem vydržení mohly stát. Oprávněný držitel movitou věc vydržel, měl-li ji po dobu tří let v nepřetržitém držení, v případě věci nemovité drželi-li ji nepřetržitě po dobu deseti let. Podmínkou vydržení bylo, aby držitel s věcí nakládal jako s vlastní anebo aby vykonával právo pro sebe. Z uvedeného je patrné, že pouhý detentor věc vydržet nemohl.

Dalším předpokladem byla oprávněnost držby, tedy držitel musel být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc nebo právo skutečně náleží, a to po celou dobu vydržení. Pokud se změnil držitel oprávněný v držitele neoprávněného, nemohl již věc vydržet. Byla-li pochybnost o oprávněnosti držby, mělo se za to, že se jedná o držbu oprávněnou. Oprávněný držitel si může pro účely vydržení započít vydržecí dobu toho předchůdce, od kterého nabytí držbu; pokud jeho bezprostřední předchůdce nebyl držitelem oprávněným, dobu oprávněné držby vzdálenějšího předchůdce si započít nemůže.⁶⁴

⁶² Rozhodnutí Krajského soudu v Brně č.j. 29 Ca 96/99 ze dne 13.3.2000.

⁶³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 22 Cdo 1864/2001 ze dne 25.2.2003.

⁶⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis.zn. 22 Cdo 1110/2000 ze dne 11.4.2001 ve vztahu k § 116 odst. 2 OZ

Předmět vydržení musel být způsobilý k vydržení, vydržením nebylo možné nabýt vlastnictví k nezcizitelným věcem, které se nalézaly v socialistickém vlastnictví (např. věci svěřené do správy národních a komunálních podniků a určené k trvalému užívání). Vydržení sloužilo i k nabytí jiných věcných práv, například práv odpovídajících věcným břemenům.

V případech nabývání vlastnictví k věcem, které nikomu nenáleží, se markantně projevila odlišná koncepce nabývání vlastnického práva. Předchozí právní úprava vycházela z toho, že právním důvodem k nabytí věci bez pána (*res nullius*) je vrozená svoboda vzít tyto věci v držbu. Nabývacím titulem bylo přivlastnění, právním titulem pak vrozená svoboda nabývat věci do vlastnictví. Přivlastnění věci ničí se dělo okupací bez jakéhokoliv omezení co do přisvojovaného předmětu. Nová úprava přinesla podstatné změny, spočívající především v důrazu kladeném na zájmy celé společnosti. To se promítlo do ustanovení § 119 OZ, kde bylo stanoveno, že věci, které nikomu jinému nenáleží a nemají cenu jen nepatrnou, jsou vlastnictvím státu. Staly se tak tzv. národním majetkem. Stát nabýval vlastnictví k věcem opuštěným i k věcem, které dosud v ničím vlastnictví nebyly, automaticky přímo ze zákona, okamžikem derelikce či vzniku věci, bez nabývacího aktu. Věc se ihned stala státním vlastnictvím bez nějakého mezidobí přímo derelikcí nebo vznikem. Toto ustanovení přímo vyloučilo jak možnost okupace věci, tak pojmově i *res nullius*. Jedinou výjimkou z této zásady byly z praktických důvodů věci nepatrné ceny. Ty se mohly stát věcí ničí tím, že je dosavadní vlastník opustil s úmyslem se svého vlastnického práva vzdát. Jejich vlastníkem se pak mohl stát každý, kdo je jako první uchopil s projeveným úmyslem mít je pro sebe. Zda se jednalo o věc nepatrné ceny, rozhodoval soud podle volného uvážení.

Od derelikce zákon odlišuje ztrátu věci. Nabývání vlastnictví nálezem ztracené věci je dalším druhem obecných nabývacích způsobů. Zatímco derelikce byl právní úkon, projev vůle, kterým se vlastník svého vlastnického práva k věci vzdával a dával tak najevo, že již nechce být vlastníkem, ztráta není právním úkonem, ale právní událostí. Nálezce mohl

nabýt vlastnické právo až po marném uplynutí roční lhůty. V uvedené lhůtě se mohl vlastník věci domáhat vindikační žalobou jejího vrácení. Ztracená věc zůstávala i po nálezu ve vlastnictví svého dosavadního vlastníka. Proto osoba, která věc ztracenou našla, měla povinnost vydat ji jejímu vlastníkově nebo tomu, kdo ji ztratil, ledaže by věděl, že tomu k věci nepřísluší žádné právo. Nálezce měl možnost srazit si hodnotu vynaložených nákladů a nálezné anebo žádat předem jejich zaplacení. Nálezné bylo stanoveno z ceny nalezené věci, a to ve výši 10%. Soud, který by případně o věci rozhodoval, mohl uplatnit moderační právo a nálezné přiměřeně snížit. K snížení výše nálezného mohl být soud veden poměry nálezce a vlastníka nebo toho, kdo věc ztratil a rovněž tak mohl učinit, pokud by plná výše nálezného byla nepřiměřeným ziskem. To dávalo soudu možnost rozhodovat podle třídních hledisek. Nálezné ovšem nemohlo být úplně odepřeno.

V situaci, kdy nálezce nemohl nalezenou věc vrátit vlastníkově nebo osobě, která věc ztratila, měl povinnost bezodkladně oznámit nález na Místním národním výboru. Tato povinnost odpadla, šlo-li o věc nepatrné ceny.

Roční lhůta, v níž mohl vlastník žádat o navrácení věci, byla lhůtou prekluzivní. Nevznesl-li v této době svůj nárok, vlastnické právo k věci ztratil. Přihlásil-li se ve lhůtě, věc mu byla vydána i s užitky nebo po srážce a zaplacení nákladů a nálezného obdržel částku, za niž byla věc zpeněžena. Marným uplynutím lhůty přešla věc větší než nepatrné ceny automaticky do státního socialistického vlastnictví a stala se národním majetkem. K věci nepatrné ceny nabytí marným uplynutím roční lhůty vlastnické právo její nálezce. Nebylo-li ve zvláštních předpisech uvedeno jinak, použil se stejný postup i na nález věci skrytých, o nichž nebylo známo, čím jsou.

Způsob nabývání vlastnictví přírůstkem se týkal nabytí vlastnického práva k užitkům, plodům věci. Tak nabýval vlastník pozemku vlastnictví ke všemu, co se na pozemku urodilo, a vlastník zvířete vlastnictví k mláďatům a dalším užitkům pocházejícím od zvířete. Přírůstek se stával samostatným objektem vlastnického práva až oddělením od plodonosné věci a teprve tím nabytí k přírůstku vlastnické právo vlastník plodonosné věci. Při oprávněné držbě se vlastníkem užitků a plodů separovaných od věci nestával vlastník, ale oprávněný držitel plodonosné věci. Přírůstkem nebylo možné nabýt vlastnické právo ke

stavbě. Nová právní konstrukce věcí nemovitých totiž opustila zásadu superficies solo cedit (věci vyčnívající nad povrch země se pokládají za součást pozemku), platnou už od dob starého Říma, a občanský zákoník v § 25 výslovně stanovil, že stavby nejsou součástí pozemku.

Posledním obecným nabývacím způsobem upraveným v občanském zákoníku bylo nabývání vlastnictví zpracováním a obdobnými případy. Tento způsob upravoval nabytí vlastnického práva v případech, kdy někdo zpracoval cizí věc na nový výrobek, který byl od původní věci odlišný. Strany se o nabytí vlastnictví k takovému výrobku mohly samozřejmě dohodnout i smluvně a nabytí vlastnictví k nové věci se pak řídilo touto smlouvou. Občanský zákoník v § 125 a ustanovení následujících řešil jen ty případy, v nichž nabytí vlastnictví k výrobku nebylo ošetřeno smluvně. Zpracovala-li cizí věc v dobré víře socialistická právnická osoba, výrobek se stal socialistickým vlastnictvím bez ohledu na podíly vlastníka a cizího použitého materiálu. Tímto specifickým způsobem nabytí socialistického vlastnictví byly socialistické právnické osoby zvýhodněny.

Byla-li věc zpracována někým jiným než socialistickou právnickou osobou, uplatnily se následující způsoby řešení: na prvním místě stála povinnost uvést věc zpět do původního stavu před zpracováním, pokud tak šlo učinit bez obtíží, a každému vlastníkovi vrátit jeho díl. Pokud takto postupovat nešlo (rozdělení věci by nebylo možné vůbec nebo jen s velkými obtížemi, bránila by tomu povaha výrobku nebo obecný zájem), stala se věc vlastnictvím té osoby, jejíž podíl na věci, vyjádřený v penězích, byl největší. Cena podílu se určovala též přihlédnutím k hodnotě vytvořené práci. Při stejných podílech nebo v situaci, kdy buď zvláštní ustanovení nebo obecný zájem bránil tomu, aby se vlastníkem stal ten, jehož podíl je největší, byl vlastník určen soudní cestou, přičemž kdo nabude vlastnické právo k věci, záleželo na volné úvaze soudu. Jediným vodítkem pro soudní rozhodování bylo ustanovení § 126 odst. 2 za středníkem: „dá zpravidla přednost tomu, kdo ke vzniku výrobku přispěl prací“. Zpracoval-li někdo cizí věc ve zlé víře (včetně socialistické organizace), mohl soud rozhodnou rovněž podle uvedených pravidel, ale měl možnost se od nich odchýlit a rozhodnout jinak se zřetelem ke konkrétním okolnostem případu a k obecnému zájmu, který musel být respektován i zde. Rozhodnutím mohlo být nařízeno rozdělení věci podle podílů i za cenu porušení výrobku, dále soud mohl věc

přířknout do vlastnictví tomu, jehož podíl na ní nebyl největší a který k jejímu vytvoření přispěl svou prací.

Kdo se stal vlastníkem výrobku, byl povinen ostatním poskytnout náhradu za zpracovaný materiál a provedenou práci. Pokud bývalý vlastník utrpěl zpracováním své věci škodu, měl vedle toho též nárok na její náhradu.

Výše uvedená ustanovení platila i pro případy, kdy se věci různých vlastníků smísily, sloučily anebo jich bylo použito k opravě věci.

I když ve výčtu způsobů nabývání vlastnictví v příslušné rubrice občanského zákoníku není dědění jako nabývací titul uvedeno, nepochybně sem svou povahou majetkového přechodu náleží. Až do vydání občanského zákoníku v roce 1950 nebylo dědické právo v Československu upraveno jednotně. V českých zemích se řídilo obecným zákoníkem občanským z roku 1811, na Slovensku dřívějšími uherskými předpisy.

Úprava dědického práva v novém zákoníku vycházela z úplně jiného pojetí než úprava předchozí. Zákon připouštěl, aby dědictví bylo mezi spoludědice rozděleno nejen poměrnými díly, jak stanovila úprava předchozí, ale mohlo být rozděleno i podle jednotlivých věcí nebo práv. Vedle univerzální dědické sukcese se tedy objevila možnost sukcese singulární. To znamenalo, že zatímco univerzální sukcesor mohl zdědit veškerý majetek nebo jeho poměrný díl, sukcesor singulární se mohl stát dědicem jednotlivé věci nebo práva (knihy, automobilu, pohledávky apod.). Důvodem k zavedení singulární sukcese bylo, aby se i ten, kdo dostal z dědictví podle přání zůstavitele jednotlivou věc nebo právo, podílel na zůstavitelových dlužích. Podle § 514 OZ byl totiž dědic povinen uhradit náklady pohřbu zůstavitele a splnit závazky, které na něj přešly zůstavitelovou smrtí. Toto se nyní vztahovalo i na odkazovníka, tedy toho, kdo z dědictví získal jen jednotlivou věc nebo právo, na rozdíl od právní úpravy v o.z.o., kdy odkazovník se na závazcích zůstavitele nepodílel.

Nové pojetí se nevyhnulo ani odkazu. Odkaz byl upraven v § 537 OZ a byl zvláštním způsobem dědění ze závěti. Podle dřívější právní úpravy byl odkazovník věřitelem dědice, nyní nabýval odkázané věci stejně jako dědic smrtí zůstavitele. Na jeho

právní postavení se přiměřeně použila ustanovení o dědici. Odkazem mohla být jen peněžní částka nebo věc movitá. Od dědění určité věci se tak odkaz lišil jenom formou a objektem.

Zákon č. 141/1950 Sb. byl jedním z řady nových právních předpisů tzv. lidově-demokratického státu, vzniklých po roce 1948 jako produkt akce označené jako „právnícká dvouletka“⁶⁵, která měla změnit právní řád v novém, socialistickém duchu a pro tento účel vytvořit nové právní předpisy umožňující reformu společnosti v duchu ideologie marxismu-leninismu. Cílem nových právních norem bylo přinést zjednodušení a „zlidovění“ práva a dosáhnout s jejich pomocí přerodu vztahů ve společnosti v duchu komunistické ideologie. Inspirace sovětským právem, ideologickým působením a teoretickým nazíráním sovětské právní vědy na smysl a instituty práva byla v tomto zakladatelském období socialistického právního řádu v ČSR více než zjevná⁶⁶. Nový občanský zákoník měl narušit tradiční civilistickou konstrukci s jejími principy a instituty a nahradit ji novým uspořádáním, k čemuž značnou měrou přispělo i revoluční nadšení a spontánní iniciativa kodifikační komise. Vliv sovětského práva se projevil tím, že po koncepční stránce byl za předlohu nového československého⁶⁷ občanského zákoníku vzat ruský občanský zákoník z roku 1922 a principy stalinské ústavy SSSR z roku 1936. Časová tíseň při přípravě nové kodifikace však přinutila autory k použití předválečné osnovy československého občanského zákoníku z roku 1937 a rovněž ke spolupráci s odborníky meziválečné civilistiky, čímž si občanský zákoník z roku 1950 zachoval alespoň základní rysy a strukturu tradičního civilního kodexu. Zůstaly tradiční smluvní typy a instituty obligačního práva, věcných práv a obecné části a hlavně tradiční a ustálené právní názvosloví.

Ve světle celkového vyznění nové občanskoprávní úpravy to však znamenalo užití starých pojmů k novému účelu: obsah zákona byl zredukován hlavně na úpravu

⁶⁵ Usnesení vlády ČSR ze dne 7.7.1948.

⁶⁶ Např. osamostatnění rodinného práva a jeho úprava zvláštním zákonem č. 265/1949 Sb. nebo změny v občanskoprávních vztazích provedené zákonem č. 266/1949 Sb.

⁶⁷ Skutečně plně československého, protože zákon č. 141/1950 Sb. odstranil dosavadní stav, kdy v důsledku recepčního zákona č. 11/1918 Sb. platil o.z.o. pouze na území českých zemí a na Slovensku a Podkarpatské

majetkových práv, došlo k upřednostnění kolektivního zájmu před zájmy jednotlivce, k zavedení strukturovaného vlastnictví, omezení majetkové svobody a smluvní volnosti, preference socialistických právnických osob atd. I přes toto všechno však nelze říci, že by občanský zákoník z roku 1950 byl politickými a ideologickými vlivy zasažen natolik, že by jej to deformovalo do souboru účelových a zkreslených institutů postrádajících základní atributy občanského práva. O normě, která jej nahradila, se toto již říci nedá.

2.3 Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník a jeho změny po roce 1990

Nabývací důvody vlastnického práva lze i v novém, svou interpretací „socialistickém“ právu hledat v nejrůznějších právních odvětvích. Kromě právních důvodů občanskoprávních, o kterých se zde jedná především, a právních důvodů hospodářskoprávních, které byly z občanského práva vyňaty a soustředěny v hospodářském zákoníku⁶⁸, to byly zejména právní skutečnosti správního práva, jakou je např. vyvlastnění, skutečnosti státoprávní, jakými byly konfiskace a znárodnění a skutečnosti trestněprávní spočívající v propadnutí majetku a propadnutí věci.

Zachováno (a můžeme říci, že i vyostřeno) zůstalo členění forem vlastnického práva. Některé právní skutečnosti z výše uvedených měly obecnou povahu spočívající v tom, že jejich prostřednictvím bylo možné nabýt jakoukoliv formu vlastnického práva. Opakem těchto skutečností obecné povahy byly specifické skutečnosti, jimiž bylo možné nabýt jen určitý druh vlastnictví. Z hlediska občanského práva byly i v novém občanském zákoníku obecnými právními skutečnostmi pro nabývání vlastnictví smlouva, úřední rozhodnutí, dědění ze závěti, nabývání vlastnictví přírůstkem a zhotovení nových věcí vlastníkem výrobních prostředků. Specifickou právní skutečností bylo dědění na základě zákona, kterým vznikalo osobní nebo soukromé vlastnictví občanů, a přechod vlastnického

Rusi zůstaly v platnosti dosavadní uherské předpisy.

⁶⁸ Zákon č. 109/1964 Sb.

práva k věcem opuštěným a skrytým, jejichž vlastník není znám, jímž vznikalo státní socialistické vlastnictví.

Hlavní princip, tedy dělení právních skutečností, s nimiž je spojeno nabytí vlastnického práva, se nezměnil, stejně tak podstata třídění, tj. zda se jedná o převod vlastnického práva z jednoho subjektu na druhý (derivativní nabývání vlastnictví), nebo zda jde o přechod vlastnického práva, který nezávisí na předchozím vlastníkovi (originární nabývání vlastnictví).

Při derivativním nabytí vlastnického práva odvozuje nabyvatel své právní postavení od postavení svého právního předchůdce a vlastnické právo k věci vzniká na základě práva předchozího vlastníka a většinou i na základě jeho vůle (nezávisle na vůli předchozího vlastníka by vzniklo vlastnické právo tehdy, kdy by z nějakého důvodu nedědili dědicové ze závěti, ale dědicové ze zákona). Derivativní nabývání vlastnického práva se až na dvě výjimky v § 228 a § 486 OZ řídilo zásadou „*nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*“. K derivativním způsobům nabývání vlastnictví se řadí především smlouva, a to smlouva kupní, darovací, o výměně věci a o půjčce a též dědění.

U originárních způsobů nabývání vlastnického práva nabyvatel své vlastnické právo získává nezávisle na předchozím vlastníkovi, bez ohledu na jeho právo a vůli, nebo proto, že vlastnické právo k věci vzniklo poprvé. K originárním způsobům nabytí vlastnictví náleží nabytí vlastnického práva na základě zákona, na základě úředního rozhodnutí, oddělením plodů a užitků od plodonosné věci nebo zvířete, vytvořením nové věci atd. V mnoha případech je nabývací proces tvořen hned několika na sebe navazujícími právními skutečnostmi, z nichž až poslední skutečnost má za následek dovršení vzniku vlastnictví k určité věci.

Určujícím jevem při nabývání vlastnického práva podle právní úpravy občanského zákoníku z roku 1964 bylo jako už v předchozím kodexu rozdělení institutu vlastnictví do tří kategorií, odstupňovaných podle míry jeho právní ochrany. Z občanskoprávního hlediska zde má největší význam nabývání osobního, eventuálně soukromého vlastnictví. Vzhledem k naprosté odlišnosti těchto institutů od dnešního chápání vlastnictví je na místě krátký exkurs o podstatě obou institutů a jejich vlivu na nabývání vlastnictví.

Osobní vlastnictví

Jak teorie občanského práva, tak právní řád definoval osobní vlastnictví jako hlavní právní institut upravující společenské vlastnické vztahy, které vznikaly při přisvojování předmětů osobní spotřeby občany. Jeho charakteristickým rysem byla odvozenost od socialistického vlastnictví, vznik z práce občana a určení k uspokojování jeho osobních potřeb. Rovněž bylo chápáno jako regulátor míry práce a spotřeby, kterážto regulace vycházela z prosazování socialistického kritéria rozdělování. Mezi vlastnictví osobním a socialistickým existoval vztah vzájemné podmíněnosti, vyjádřený tím, že bez socialistického vlastnictví nemohlo osobní vlastnictví existovat jako ekonomická a právní kategorie. Většinu věcí tvořících osobní vlastnictví občané nabývali ze socialistického společenského vlastnictví za prostředky získané jako odměnu za práci. Růst a rozvoj osobního vlastnictví tak byl neoddělitelně spjat s rozvojem socialistického vlastnictví. Nevylučovaly se ovšem jiné zdroje osobního vlastnictví, jakými bylo např. dědění majetku který se nacházel v soukromém vlastnictví či práce v drobném soukromém hospodářství.

Osobní vlastnictví ovšem také bylo ve vztahu k socialistickému vlastnictví cílem jeho rozvoje a jeho naplněním, daném zvyšováním životní úrovně a hmotné zainteresovanosti jeho subjektů. Z výše uvedeného vzájemně podmíněného vztahu vyplýval i zákonem výslovně vyjádřený požadavek na pracovní původ osobního vlastnictví. Pracovní původ ale nebyl nutným pojmovým znakem osobního vlastnictví. Toto vlastnictví bylo možné nabývat i z jiných zdrojů, ovšem za podmínky poctivého nabytí - např. darováním, děděním. Za nutný pojmový znak osobního vlastnictví ale byl pokládán jeho spotřební charakter, který plynul ze samotné funkce osobního vlastnictví v socialistické společenské soustavě a z jeho určení k uspokojování osobních potřeb občanů. Spotřební charakter se určoval z povahy předmětu vlastnictví, z jeho množství, z účelu, k němuž je užíván vlastníkem a i z celkové úrovně osobní spotřeby ve společnosti. Jak je vidět, tato kritéria se dala vykládat velmi volně.

Předmět osobního vlastnictví byl vymezen rámcově podle spotřebního charakteru věcí a příkladný výčtem. V úvahu přicházelo i negativní vymezení pomocí kvantitativního

kritéria. Zákon totiž věcem nahromaděným v rozporu se zájmy společnosti, nad míru osobní spotřeby vlastníka, jeho rodiny a domácnosti nepřiznával status osobního vlastnictví, což mělo vliv na jeho právní ochranu. Ta pak byla postavena na roveň právní ochraně soukromého vlastnictví. Výjimkou byly rodinný domek a byt, kde vymezení bylo provedeno jednak pomocí objektivních stavebních kritérií, jednak pomocí subjektivního kvantitativního kritéria, stanovícího, že v osobním vlastnictví může být jen jeden rodinný domek nebo byt.⁶⁹ Pokud by počet vlastněných nemovitostí tohoto druhu převýšil povolený počet, nacházely by se nikoliv v osobním, ale v soukromém vlastnictví.

Obsahem osobního vlastnictví bylo oprávnění osobního vlastníka užívat věc pro svou potřebu, pro potřebu své rodiny a domácnosti, brát z ní užitky a přírůstky, převést ji na jiného i přenechat ji k užívání jiné osobě (pokud to nebylo v rozporu se zájmem společnosti) nebo s ní nakládat jinak. Subjektivní právo osobního vlastníka bylo vyjádřeno jako nejúplnější svoboda při využívání části společenského produktu k uspokojování jeho hmotných a kulturních potřeb.

Specifickou oblastí svobody osobního vlastníka pak bylo právo dědické, hlavně právo testovat o svém majetku v osobním nebo soukromém vlastnictví.

Způsoby nabývání osobního vlastnictví uváděl občanský zákoník v § 133. Ke způsobům nabývání osobního vlastnictví vypočteným v § 133 OZ náležela kupní, darovací nebo jiná smlouva, dědění, rozhodnutí státního orgánu nebo jiné skutečnosti stanovené zákonem. Těmito jinými skutečnostmi zákon rozuměl například nabytí vlastnictví přímo ze zákona (podle § 130 odst. 1 OZ se tímto způsobem nabývalo osobní vlastnictví k užitkům a přírůstkům věci).

Soukromé vlastnictví

Soukromé vlastnictví bylo redukováno na individuální pracovní vlastnictví výrobních prostředků drobných výrobců, vlastnictví půdy a obytných domů nesplňujících kritéria rodinného domku. Do soukromého vlastnictví mohly být zahrnuty i spotřební

⁶⁹ Ustanovení § 129 zákona číslo 40/1964 Sb. a § 4 zákona číslo 52/1966 Sb.

předměty, které z určitých příčin a v konkrétním případě nesplňovaly předpoklady osobního vlastnictví. Ve srovnání s chápáním institutu soukromého vlastnictví v demokratické společnosti bylo soukromé vlastnictví v pojetí právní úpravy občanského zákoníku deformováno omezením okruhu jeho předmětů a jejich kvantity. Ke zvýraznění jeho odlišnosti od rozhodujícího typu individuálního vlastnictví, jímž bylo vlastnictví osobní, přispívala i jeho oddělená právní úprava jako jiného občanskoprávního vztahu v rámci závěrečných ustanovení v části osmé občanského zákoníku. Tím byla vyjádřena i jeho okrajovost a dočasnost.

Soukromé vlastnictví, ačkoliv požívalo proti neoprávněným zásahům stejné ochrany jako vlastnictví osobní, nebylo ani ústavou, ani občanským zákoníkem prohlášeno za nedotknutelné a podléhalo omezením nejružnějšího charakteru. Omezení se mimo jiné týkala dispozičních a užívacích oprávnění. Jeho subjektem mohl být jen občan nebo nesocialistická právnická osoba. Předmět soukromého vlastnictví byl tvořen především zemědělskými a veškerými stavebními pozemky a obytnými budovami nesplňujícími stavební kritéria pro rodinný domek. Občanský zákoník vymezil obsah vlastnického práva k věcem v soukromém vlastnictví v § 490 odst. 1 tak, že věci v soukromém vlastnictví bylo možné smluvně převádět a dědit. Právo na užívání věci výslovně přiznáno nebylo. Neznamenalo to, že by toto právo vlastník neměl, pouze to vyjadřovalo, že na rozdíl od osobního vlastníka soukromý vlastník v některých případech neměl právní nárok osobně realizovat užitnou hodnotu svého majetku.

Odchylná úprava od postavení osobního vlastníka se projevovala ještě v několika směrech. Nezastavěné stavební pozemky mohl smluvně a za úplatu převádět jen na stát nebo socialistickou organizaci, darovat je mohl pouze příbuzným v přímém pokolení nebo sourozencům, a to jen v rozsahu, v jakém mohly být předmětem osobního užívání podle § 200 OZ. Převody zemědělských a lesních pozemků a budov v soukromém vlastnictví i jejich nájem byl vázán na souhlas Místního národního výboru nebo Jednotného zemědělského družstva, jednalo-li se o pozemek sdružený v JZD. Velmi široká formulace v ustanovení § 491 OZ umožňovala socialistické organizaci vynaložit na majetek v soukromém vlastnictví účelné náklady i bez souhlasu vlastníka, který byl pak povinen

tyto náklady socialistické organizaci nahradit a pokud by tak neučinil, mohly být uspokojeny z jeho nemovitosti. Navíc, byl-li předmět soukromého vlastnictví ve spoluvlastnictví více osob, k převodu spoluvlastnického podílu nebylo třeba souhlasu ostatních spoluvlastníků. O nabývání soukromého vlastnictví platilo rovněž to, co bylo uvedeno výše o nabývání osobního vlastnictví, se zde uvedenými odchylkami.

Osobní užívání

Zvláštním institutem, který zajišťoval uspokojování bytových a rekreačních potřeb občanů bylo takzvané osobní užívání, které se týkalo bytového fondu, jiných místností nesloužících k bydlení a pozemků, tedy veskrze věcí nemovitých. Veškerý bytový fond a v naprosté většině i pozemkový fond se prostřednictvím socialistických organizací nacházel de facto i de iure ve vlastnictví státu. Podle právní úpravy účinné do 31.12.1991 vznikalo právo osobního užívání na základě dvou právních skutečností, kterými byly rozhodnutí o přidělení bytu či pozemku (správní akt) a dohoda o zřízení práva osobního užívání (soukromoprávní úkon). Socialistické organizace, ať již státní, družstevní či jiné přenechávaly byty a pozemky občanům do osobního užívání na dobu neurčitou a za úhradu. O přidělování bytů rozhodovaly místní národní výbory anebo orgány příslušné dle předpisů o hospodaření s byty. Jejich rozhodnutím vzniklo občanovi právo, aby s ním organizace uzavřela dohodu o odevzdání a převzetí bytu. Členům stavebních bytových družstev vznikalo právo na přidělení bytu do osobního užívání splacením členského vkladu. Právo byt užívat vzniklo uzavřením dohody o odevzdání a převzetí bytu mezi organizací a občanem. Obdobný postup se uplatnil při přidělování místností nesloužících k bydlení.

Právo osobního užívání pozemku se zřizovalo pro zákonem vymezený účel, kterým bylo umožnit občanům na takových pozemcích vystavět rodinný domek, rekreační chatu nebo garáž anebo si zřídit zahrádku. Bylo je možno zřídit i k pozemkům, kde již stavby stály nebo zahrádky byly zřízeny. Právo osobního užívání bylo časově neomezené a zřizovalo se za úhradu. Zřízení práva osobního užívání bylo možné jen k pozemkům v socialistickém společenském vlastnictví, které byly územním plánem nebo územním rozhodnutím určeny k výstavbě uvedených nemovitostí nebo ke zřízení zahrádek. Nešlo jej

zřídit na půdě určené k jiným účelům, zejména na půdě zemědělské. Pro stejný účel měl občan v osobním užívání jen jeden pozemek. Občanský zákoník omezoval jeho rozlohu stanovením maximální výměry podle účelu, k němuž měl být pozemek použit.

Právo osobního užívání pozemku nebylo převoditelné smluvně, bylo jej ale možné dědit. Právo občana na uzavření dohody o osobním užívání pozemku vzniklo rozhodnutím okresního národního výboru o přidělení pozemku do osobního užívání. Na jeho základě pak národní výbor nebo organizace, které měly pozemek ve správě či organizace, která jej měla ve vlastnictví, uzavřely s občanem dohodu o osobním užívání pozemku. Právo osobního užívání pozemku vzniklo registrací dohody u státního notářství.⁷⁰

Tento stav trval až do novely občanského zákoníku provedené zákonem č. 509/1991 Sb. Novela vypustila celou třetí část občanského zákoníku, která tyto vztahy doposud upravovala, a v souladu se svým celkovým pojetím zásadní změny úpravy občanskoprávních vztahů stanovila věcnou a terminologickou změnu ve vztazích plynoucích z práva osobního užívání. Právo osobního užívání bytu, jiných obytných místností a místností nesloužících k bydlení, které trvalo k 1. lednu 1992, bylo přeměněno na nájemní vztah. Právo osobního užívání pozemku, trvající k 1. lednu 1992, se pak k tomuto datu změnilo na vlastnictví fyzické osoby. Obdobné pravidlo se uplatnilo i na oprávněnou držbu práva osobního užívání pozemku.⁷¹

2.3.1 Nabytí vlastnictví smlouvou

Nabytí vlastnického práva k věcem v osobním vlastnictví na základě smlouvy předpokládalo převod vlastnického práva k věci z dosavadního vlastníka na nabyvatele, tedy současně zánik dosavadního vlastnického práva převodce a vznik nového vlastnického práva nabyvatele. Smluvní typy upravující nabývání vlastnického práva upravoval občanský zákoník v části čtvrté a páté. Byly to především prodej v obchodě (§ 239 až § 256 OZ), koupě mezi občany (§ 399 až § 406 OZ) a darování (§ 407 až § 409 OZ). Vlastnické

⁷⁰ Nález Ústavního soudu spis.zn. II. ÚS 103/96 ze dne 28.5.1997.

⁷¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis.zn. 31 Cdo 1529/2004 ze dne 7.12.2005.

právo bylo možné nabýt i jinými smlouvami, zejména dohodou o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví podle § 141 OZ nebo na základě tzv. inominátních smluv uzavíraných podle § 51 OZ.

Nabytí vlastnického práva na základě smlouvy bylo vázáno na existenci platné smlouvy a obvykle ještě na další právní skutečnosti. Těmi u věcí movitých byla tradice neboli převzetí věci, u nemovitostí registrace smlouvy státním notářstvím. Registrace smlouvy státním notářstvím byla u věcí nemovitých nezbytným předpokladem nabytí vlastnického práva, bez ní k převodu vlastnického práva nemohlo dojít. Převzetí movitých věcí jako předpoklad nabytí vlastnictví vyžadoval občanský zákoník jen tehdy, nebylo-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak. Tradice (převzetí věci) spočívá v hmotném odevzdání věci novému vlastníku, může být ale realizována i jinými způsoby, např. prohlášením původního vlastníka, že věc, kterou dosud držel na základě vlastnického práva, bude nadále užívat se souhlasem nového vlastníka z jiného právního důvodu, např. půjčky - tzv. *constitutum possessorium*, nebo prohlášením nabyvatele, že věc, kterou až dosud držel se souhlasem vlastníka, bude v dohodě s ním nadále držet jako její vlastník – tzv. *traditio brevi manu*. Vlastnické právo k věci může na základě dohody účastníků smluvního vztahu přejít už smlouvou samou, nebo až po převzetí věci zaplacením její kupní ceny.

Náležitosti potřebné k platnému nabytí vlastnického práva byly odlišeny podle toho, zda se jednalo o věc movitou či nemovitou a u věcí nemovitých podle toho, zda se jednalo o nemovitost v osobním vlastnictví nebo v soukromém vlastnictví. Základní podmínkou jak v případě věcí movitých, tak věcí nemovitých je, aby převodce byl vlastníkem převáděné věci. Občanský zákoník zde připouštěl pouze dvě výjimky: v § 228 OZ v zájmu zvýšené ochrany práv nabytých poskytnutou službou a v § 486 OZ v zájmu právní ochrany dobré víry nabyvatele opírající se o potvrzení státního notářství o nabytí dědictví. Nabytí vlastnictví k věci od nevlastníka podle § 228 OZ se uplatnilo pouze v případě, že zcizitelem věci byla socialistická organizace. Nebylo tedy možné jej použít na případy nabytí od nevlastníka - fyzické osoby.

Občanský zákoník zrušil i zákon číslo 65/1951 Sb., o převodech nemovitostí a pronájmech zemědělské a lesní půdy. Současně vstoupil v platnost zákon číslo 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí a ten zrušil dosud platný knihovní zákon číslo 95/1871 ř.z. V ustanovení § 134 odst. 2 zavedl registraci smluvních převodů nemovitostí státním notářstvím. Registrační řízení bylo upraveno notářským řádem, tj. zákonem číslo 95/1963 Sb. Notářské registraci podléhaly všechny převody nemovitostí s výjimkou převodu do tzv. socialistického vlastnictví.

Pro platný převod vlastnického práva k nemovitosti v osobním vlastnictví občanský zákoník vyžadoval platnou písemnou smlouvu s podpisy účastníků na jedné listině a registraci smlouvy státním notářstvím. Rozhodnutí o registraci se vyznačovalo na prvopise smlouvy s doložkou, že dnem v ní uvedeném nastaly právní účinky registrace. Ověřený opis smlouvy s vyznačením její registrace zasílalo státní notářství příslušnému orgánu Ústřední správy geodézie a kartografie.

Nacházela-li se převáděná nemovitost v soukromém vlastnictví, byl podle ustanovení § 490 odst. 2 věta třetí OZ k jejímu převodu nezbytný souhlas okresního národního výboru jako správního orgánu. Podstatná je zde zákonná formulace hovořící o nemovitosti, která se v okamžiku převodu nachází v soukromém vlastnictví, protože jen tento převod vlastnického práva k nemovitostem vyžadoval souhlas. Byla-li převáděna nemovitost ze státního socialistického vlastnictví do osobního vlastnictví, souhlas nebyl zapotřebí. Tento výklad je potvrzen rovněž rozsudkem Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 4. 1997, spis. zn. 2 Cdon 1164/96, kde dovolací soud uvedl: „Nelze souhlasit s názorem dovolatelů, že k převodu spoluvlastnického podílu k hospodářským budovám bylo zapotřebí souhlasu podle ustanovení § 490 občanského zákoníku. Zákon v něm zjevně vázal potřebu souhlasu národního výboru jen na převod budovy v soukromém, nikoli v družstevním vlastnictví. Za této situace je ovšem nerozhodné, zda žalovaní nabyli dům do osobního nebo soukromého vlastnictví; podstatné je, že převáděné nemovitosti v době převodu nebyly ani v osobním, ani v soukromém vlastnictví“.

Ustanovení § 490 odst. 2 věta třetí o souhlasu okresního národního výboru byl podřízen též převod nebo nájmu zemědělského (lesního) pozemku, a to opět s výjimkou

smluv o převodu nebo nájmu, které se týkaly převodu zemědělského pozemku z vlastnictví občanů do vlastnictví státu, kdy se jednalo o převod nemovitosti ze soukromém vlastnictví (§ 127 OZ a contrario vymezující předmět osobního vlastnictví občanů, a § 490 odst. 2 věta třetí OZ), do socialistického společenského vlastnictví (čl. 8 zákona č. 100/1960, Ústavy ČSSR).⁷²

Avšak ani při převodech nemovitostí v osobním vlastnictví (rodinné domky, chaty, garáže) nebyla ingerence tehdejších národních výborů zcela vyloučena. Účastníci smlouvy byli povinni předkládat státnímu notářství s návrhem na registraci smlouvy dotazník s čestným prohlášením, který obsahoval i vyjádření národního výboru v místě převáděné nemovitosti (a zpočátku i v místě bydliště převodce a nabyvatele) o tom, že proti zamýšlenému převodu nejsou námitky. Toto vyjádření hodnotilo státní notářství jako každý jiný důkazní prostředek, avšak ve většině případů v souladu s ním rozhodovalo.

Na tehdejším státním notářství tehdy též spočívala značná odpovědnost při kontrole občanskoprávních náležitostí smluv. Ustanovení § 63 notářského řádu ukládalo tomuto justičnímu orgánu povinnost přezkoumat, zda je smlouva, která byla ohlášena k registraci, platná, zejména zda se svým obsahem nepřičí zákonu nebo jej neobchází anebo jinak neodporuje zájmům společnosti. Po registraci konkrétního převodu uzavíralo státní notářství příslušnou knihovní vložku v pozemkové knize a tak začala první etapa likvidace pozemkových knih. Druhá (hromadná) etapa uzavírání knihovních vložek pak probíhala po roce 1967. Vedení údajů o vlastnických vztazích k nemovitému majetku měla založit nová evidence vlastnických vztahů, která se zakládala u středisek geodézie v okresních městech, a to na listech vlastnictví. Bohužel i zápisy na těchto listech vlastnictví měly pouze evidenční význam a tak dokladem o vlastnictví určité nemovitosti, který nemohl být zpochybněn, byla registrovaná smlouva.

Nejrůznější právní skutečnosti mohly mít za následek zánik osobního vlastnictví. Tyto okolnosti lze rozlišovat podle toho, zda způsobily zánik vlastnického práva jen ve vztahu ke konkrétnímu vlastníkovi, nebo zda způsobily zánik předmětu vlastnického práva.

⁷² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 22 Cdo 91/2000 ze dne 23. ledna 2002.

Zaniklo-li vlastnické právo původního vlastníka převodem na nového vlastníka, jednalo se o relativní zánik vlastnického práva, zaniklo-li vlastnické právo zánikem jeho předmětu, šlo o absolutní zánik vlastnického práva. Zánik osobního vlastnictví mohl nastat v důsledku vůle vlastníka, nebo nezávisle na ní. Vůlí vlastníka docházelo k zániku jeho vlastnického práva převodem věci na základě smlouvy, opuštěním věci nebo spotřebováním či zničením věci, proti vůli vlastníka docházelo k zániku jeho vlastnického práva především pravomocným úředním rozhodnutím.

Změny, ke kterým došlo po roce 1989 se nemohly nevyhnout úpravě nabývání vlastnictví, už proto ne, že došlo k likvidaci stávajícího rozdělení vlastnictví do jednotlivých kategorií. Ustanovení § 490 odst. 2 občanského zákoníku bylo zrušeno již v roce 1990, a to zákonem číslo 105/1990 Sb., o soukromém podnikání občanů, účinném od 1. 5. 1990. Novela k občanskému soudnímu i notářskému řádu (zákon čís. 519/1991 Sb.) zrušila pak k 1. 1. 1992 i ustanovení odstavce § 63 odst. 3 notářského řádu, dle něhož bylo státní notářství povinno v registračním řízení uvážít stanovisko obce, kde se převáděná nemovitost nacházela. Novelizované znění ustanovení § 63 odst. 1 notářského řádu ukládalo státnímu notářství přezkoumání smlouvy z hlediska oprávnění účastníků nakládat s předmětem smlouvy, dále prošetřit, zda je smlouva uzavřena v předepsané formě, zda smluvní projevy účastníků jsou dostatečně určité a srozumitelné a zda jejich smluvní volnost není omezena. Tato právní úprava však platila jen do konce roku 1992.

Obecným ustanovením o nabývání vlastnictví je nyní § 132 OZ v platném znění, který vypočítává jednotlivé způsoby nabytí vlastnictví. Jsou jimi ty, které zákon upravuje v přímé návaznosti na toto obecné ustanovení, nebo upravené v jiných souvislostech. Nejčastějším způsobem nabytí vlastnictví je kupní nebo darovací smlouva, eventuálně smlouva směnná. Tyto druhy smluv upravuje občanský zákoník v části věnované závazkovým právním vztahům.

V případě uvedených smluv o převodu vlastnictví mají pro převod vlastnického práva podstatný význam jejich účinky. Význam účinků smluv tkví v povaze vlastnického práva jako práva absolutního, působícího erga omnes, a z toho plynoucí publicity

vlastnických vztahů, sloužící k prevenci případného porušení vlastnických práv. Pokládá se za nepochybné, že smlouvy o převodu vlastnictví mají účinek obligační, tedy že zavazují vlastníka k převodu jeho vlastnického práva na nabyvatele. Jistota ale nepanovala o tom, zda mají též účinek translační, zda se nabyvatel stal vlastníkem již uzavřením smlouvy samotné, nebo až přistoupením nějakých dalších právních skutečností. Již římské právo vytvořilo pojmy právního důvodu (*iustus titulus adquirendi dominii*) a právního způsobu (*modus adquirendi dominii*) nabývání vlastnictví, z nichž se později vyvinulo dogma o titulu a modu, pro které titul byl považován za vzdálený důvod (*causa remota*) a modus za bezprostřední důvod (*causa proxima*) nabytí vlastnictví, jak je blíže rozvedeno v části věnované nabývání vlastnictví v obecném zákoníku občanském. I když československé právo v tzv. středním občanském zákoníku tuto konstrukci silně oslabilo, v praktickém životě se opuštění dogmatu o titulu a modu neosvědčilo a rozlišení titulu a modu se do platného práva navrátilo.

Podle současné úpravy platí pro věci movité i nemovité ve smyslu § 133 OZ v platném znění. Převzetí movité věci podle § 133 odst. 1 OZ v platném znění vyžaduje faktické (fyzické, hmotné) uchopení, přebrání movité věci „z ruky do ruky“; u věcí vyžadujících k užívání doklady (např. technický průkaz automobilu) je třeba i jejich předání. V některých případech může být naroveň převzetí postaveno i prohlášení o převzetí, ovšem pouze tehdy, má-li přejímající věc již v držení, přičemž prohlášení se netýká převzetí, ale toho, že věc bude nadále užívat již jako vlastník.⁷³

Pro nabytí věcí movitých je dvoufázovost nabývání vlastnictví vycházející z nauky o titulu a modu upravena dispozitivně, pro nabytí věcí nemovitých ji zákon stanoví kogentně. Dispozitivnost tkví v tom, že vlastnictví k věci movité sice obecně přechází tradicí, ale smluvní strany si mohou smluvit něco jiného, například že vlastnictví přejde již uzavřením smlouvy.

U věcí nemovitých přejde vlastnické právo vkladem do katastru nemovitostí, přičemž účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení, a to ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen příslušnému orgánu katastrálního úřadu. Tato

⁷³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis.zn. 33 Odo 974/2002 ze dne 18.2.2004.

úprava může sice vyvolávat nejistotu v tom, koho lze v období mezi podáním návrhu na vklad a rozhodnutím o něm, byť se zpětným účinkem, považovat za nositele práv a povinností spojených s nemovitostí. Na straně druhé je plně v rukou účastníků, aby interval mezi uzavřením smlouvy a podáním návrhu na vklad vlastnického práva převáděného smlouvou do katastru nemovitostí byl zkrácen na minimum.

Časové rozpětí mezi uzavřením smlouvy a vznikem práva z ní plynoucího se totiž průběhem doby díky administrativním úkonům stále zvětšovalo. Základy k tomuto stavu byly položeny v padesátých letech, kdy do úpravy smluvního nabývání nemovitostí zasáhl zákon číslo 65/1951 Sb., zavádějící schvalovací proces při převodech nemovitostí, a zákon číslo 26/1957 Sb. o notářských poplatcích, zavádějící tzv. poplatkovou registraci právních úkonů směřujících k převodu nemovitostí. Prodlužování doby mezi uzavřením smlouvy a její účinností se negativně projevilo například tehdy, když účastník smluvního ujednání zemřel před registrací smlouvy. Po vydání nového občanského zákoníku (zák.č. 40/1964 Sb.) se měla stát řešením tzv. registrační směrnice⁷⁴ pro národní výbory, která měla usnadnit aplikaci občanského zákoníku v praxi. Směrnicí byly vydány pokyny k postupu při registraci smluv u státních notářství a při udělování souhlasu k převodům a nájům některých druhů nemovitostí okresními národními výbory a zároveň stanovovala, že registraci nepodléhají smlouvy o převodu nemovitostí do socialistického společenského vlastnictví.

Odstavec třetí této směrnice stanovil registrační povinnost pro smlouvy o převodech nemovitostí do osobního vlastnictví občanů a smlouvy o převodech nemovitostí do soukromého vlastnictví občanů a nesocialistických organizací. V článku třináct potom směrnice stanovila, že smrtí účastníka před registrací smlouvy vázanost smluvním projevem zaniká a nepřechází na dědice. Prudkým diskusím mezi zastánci a odpůrci tohoto řešení učinilo přítrž rozhodnutí publikované pod číslem 78/68 ve Sbírce rozhodnutí a sdělení československých soudů. Podle něho „Účastníky učiněné projevy vůle směřující ke vzniku smlouvy jsou právními úkony zakládajícími ve smyslu § 2 odst.2 OZ mezi účastníky občanskoprávní vztah, ze kterého účastníkům vyplývají určité vzájemné

⁷⁴ Směrnice č.21/1964 Sb. vydaná ministerstvem spravedlnosti a ministerstvem zemědělství, lesního a

povinnosti a práva. Vázanost projevy vůle směřujícími ke vzniku smlouvy, ke kterým je třeba ještě vykonatelné rozhodnutí příslušného orgánu (§ 47 OZ), trvá i pro dědice zemřelého účastníka, kteří vstupují do jeho práva a závazků z občanskoprávního vztahu, ke kterému došlo na podkladě těchto shodných projevů vůle účastníků.“ Na tom se nic nezměnilo ani po novele občanského zákoníku provedené zákonem číslo 131/1982 Sb., která registraci smlouvy již nespojovala s vznikem smlouvy jako doposud, ale jen s její účinností, tedy se dnem, kdy rozhodnutí státního notářství o registraci smlouvy nabylo právní moci. Toto platilo až do 31.12.1992.

Dnes účinnost rozhodnutí vyvolávajícího změnu v právních vztazích vzniká k okamžiku podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí, čímž je možné prakticky vyloučit změny v právní subjektivitě účastníků. Ti, pokud v co nejkratší době podají návrh na vklad, se mohou vyhnout problémům spojeným třeba s úmrtím jednoho účastníka. Do právního řádu tak byl navrácen princip priority, vyjádřený římskoprávní zásadou „prior tempore, potior iure,“ která byla charakteristickou zásadou právní úpravy obecného občanského zákoníku.

Vlastnictví k nemovitým věcem převedené na základě smlouvy se nabývá vkladem do katastru nemovitostí. To platí pro všechny nemovitosti, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí. Pro smluvní nabývání nemovitostí, které předmětem evidence v katastru nemovitostí nejsou, byl zákonem číslo 89/1996 Sb. s účinností od 1.července 1996 vložen do § 133 OZ nový odstavec 3, podle něhož se vlastnictví k nim nabývá okamžikem účinnosti smlouvy.

Odlišnost smluv o převodu vlastnictví věcí movitých a věcí nemovitých tkví tedy v odlišnosti způsobu (modu), kterým se vlastnické právo k věci převádí. Věci movité potřebují k dovršení převodu vlastnictví další právní úkon, jímž je odevzdání věci, které může mít formu dvoustranného právního úkonu nebo jednostranného prohlášení. Převod věcí nemovitých se nezavršuje právním úkonem, ale konstitutivním úředním zápisem, který je výsledkem správního řízení. Smlouvou o převodu věci movité se zcizitel pouze zavazuje

vodního hospodářství ze dne 19.5.1964, účinná od 1. června 1964.

nabyvateli k provedení dalšího právního úkonu, kterým věc na nabyvatele převede. Smlouvou o převodu věci nemovité je zcizitel zavázán k dodržení smluvního ujednání do doby, kdy na nabyvatele přejde vlastnické právo. Pro nabytí vlastnictví smlouvou je ze zásady třeba, aby šlo o nabytí od předchozího vlastníka, jedná se tedy vždy o nabytí derivativní.

Z toho, co bylo řečeno o smluvním nabývání vlastnického práva k nemovitým věcem evidovaným v katastru nemovitostí vyplývá základní premisa úspěšného převodu vlastnictví, kterou je platná a účinná smlouva, schopná způsobit zamýšlené translační účinky. Může ale nastat situace, kdy uzavřená smlouva, na jejímž základě vlastnické právo k nemovitosti již přešlo, bude následně jednou smluvní stranou zpochybněna a bude od ní odstoupeno. Bude-li odstoupení od smlouvy platné a účinné, vzniká pak otázka, jaký to bude mít vliv na vlastnické vztahy k převedené nemovitosti. Protože problematika dopadů odstoupení od smlouvy o převodu nemovité věci má zásadní vliv na postavení nabyvatele nemovitosti, je na místě se tomuto problému věnovat.

Odstoupení od smlouvy je jako právní institut umožňující zrušení závazkového právního vztahu upraveno v § 48 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění. Účinkem odstoupení od smlouvy učiněným podle § 48 občanského zákoníku je zrušení smlouvy, což znamená zánik tohoto právního úkonu. Smlouva zde zaniká ex tunc, a tím se právní poměry smluvních stran vrací do okamžiku, v jakém se nacházely před vznikem smlouvy. Následky zrušení smlouvy se promítnou především do otázek spojených s obligačními a věcněprávními účinky zrušené smlouvy a též do sféry ochrany dobré víry třetích osob. Jedná-li se o zrušení pouze obligačního závazku odstoupením od smlouvy, je situace poměrně jasná – na důsledky tohoto právního úkonu pamatuje občanský zákoník v ustanovení § 457 o bezdůvodném obohacení, kde je upraveno vypořádání vzájemných závazků smluvních stran. Má-li ovšem smlouva vedle obligačních účinků též účinky věcněprávní, vyvstávají při jejím zrušení ex tunc zásadní otázky dotýkající se postavení nabyvatele nemovité věci.

Vzhledem k nejednotnému rozhodování obecných soudů při řešení sporů vzniklých v důsledku odstoupení od smlouvy o převodu nemovitostí⁷⁵ se (v rámci své role jakožto orgánu majícího za úkol sjednocovat nejednoznačný výklad sporných otázek soudy) touto problematikou zabýval Nejvyšší soud České republiky. Vyjádřením k této frekventované problematice bylo stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.6.2000 spis. zn. Cpjn 38/98 k výkladu zákona o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, ve kterém se Nejvyšší soud ČR přiklonil k názoru, že odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká „od počátku“ právní titul, na jehož základě nabyl účastník smlouvy vlastnické právo, a obnovuje se původní stav. Následný zápis vlastnického práva k nemovitosti převedené na základě zrušené smlouvy do katastru nemovitostí ve prospěch převodce (původního vlastníka) má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem. Tímto stanoviskem tak byla rozřešena otázka následků zrušení smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti mezi přímými subjekty smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti; zdánlivě nedotčeno však zůstalo řešení otázky spojené se zrušením smlouvy o převodu nemovitosti v případech, kdy převedená nemovitost již v mezidobí byla nabyvatelem zcizena další osobě.

Za účelem stanovení jednotného právního posuzování dopadů odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti vůči osobám, které nebyly přímými účastníky zrušeného smluvního vztahu obecnými soudy (a též jednotlivými senáty Nejvyššího soudu ČR⁷⁶) přijalo občanskoprávní a obchodní kolegium Nejvyššího soudu ČR dne 19.4.2006 pod spis.zn. Cpjn 201/2005 stanovisko, které mělo jednoznačným způsobem určit, jaké právní následky ve vztahu k nabyvateli již jednou smluvně převedené nemovitosti má zrušení smlouvy o převodu vlastnického práva. V tomto stanovisku se obnažily teoretické a výkladové problémy spojené s působností závazkového právního vztahu v rovině obligační a věcněprávní, jakož i vliv ochrany dobré víry třetích osob.

K diskusi a k následnému výběru byla předložena dvě alternativní řešení: podle alternativy A nemůže být nabyvatel, který vlastnické právo nabyl na základě platného

⁷⁵ Např. rozsudek Krajského soudu v Brně spis.zn. 35 Ca 55/97 ze dne 21.11.1997, rozsudek Městského soudu v Praze spis.zn. 33 Ca 71/94 ze dne 27.5. 1994, rozsudek Vrchního soudu v Praze spis.zn. 11 Cmo 165/96 ze dne 7.10.1996.

⁷⁶ Např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis.zn. 22 Cdo 1186/98 ze dne 17.11.1999, rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 30 Cdo 2013/2002 ze dne 26.6.2003.

právního úkonu, dotčen ve svém vlastnickém právu tím, že právní předchůdce převodce dodatečně od smlouvy odstoupil. Teoretické zdůvodnění této alternativy je obsaženo v ústavně konformním výkladu § 48 občanského zákoníku, zejména zohledněním principu nabytých práv a principu právní jistoty.

Alternativa B vyšla z právního názoru vysloveného ve stanovisku občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.6.2000 spis. zn. Cpjn 38/98, vztaženém i na případy dalšího zcizení nemovitosti a spočívala tak na tom, že důsledky odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti se projeví i vůči osobě, která nebyla účastníkem smlouvy, od níž bylo odstoupeno. Důsledkem této interpretace je, že žádná další osoba nemůže od nabyvatele nemovitosti nabýt vlastnické právo, protože nabyvatel se zrušením smlouvy o převodu vlastnického práva ocitl v postavení nevlastníka a nemohl převést právo, které sám neměl. Případná dobrá víra třetí osoby (nového nabyvatele věci) zde nebyla zohledněna na základě argumentu, že dobrá víra má význam pouze tam, kde to zákon stanoví.

Obecně řečeno, je-li smlouva zrušena od počátku, hledí se na ni, jako by vůbec nevznikla. Z tohoto pohledu je pak třeba zabývat se i tím, zda nabyvatel byl před odstoupením od smlouvy subjektem práva, jehož smlouvou nabyl. Závisí pak na úhlu pohledu, ze kterého se na platnost právního úkonu hledí. Pokud nahlédneme na platnost smlouvy v době, než od ní bylo odstoupeno, je smlouva existujícím, platným a perfektním právním úkonem; v okamžiku následujícím po platném odstoupení od smlouvy již smlouva neexistuje, protože nikdy ani nevznikla. Existence dvou úhlů pohledu svou hraje roli zejména při vypořádání smluvních stran. Podle platné právní úpravy obsažené v § 457 občanského zákoníku, získal-li někdo majetkový prospěch na základě ex tunc zrušeného právního úkonu, je povinen jej vydat. Z úpravy bezdůvodného obohacení vyplývá, že závazky stran vrátit si poskytnutá plnění mají synallagmatický charakter. Prakticky, kupující je zavázán vrátit prodávajícímu nemovitost a přijmout zpět své plnění v podobě zaplacené kupní ceny, a prodávající je zavázán k vrácení kupní ceny a k převzetí nemovitosti.

Zde nastává problém vztahu úpravy bezdůvodného obohacení k existenci vlastnického práva prodávajícího. Protože předpokladem k nabytí vlastnického práva k nemovitosti je *titulus* (právní důvod nabytí) a *modus* (právní způsob nabytí), je nezbytností, aby obě podmínky byly kumulativně splněny. Na základě zrušené smlouvy nemohlo vlastnické právo přejít, zůstalo tedy vlastníkovu zachováno a kupující nemohl být o toto vlastnické právo obohacen - nemůže jej tudíž ani vydat z titulu bezdůvodného obohacení. Lze zde tak pouze hovořit o jednostranném navrácení kupní ceny.

Výsledkem zrušení smlouvy *ex tunc* je zánik smlouvy jako právního titulu a tím i zánik nutné podmínky pro nabytí vlastnického práva - nelze tak mít za to, že vlastnické právo na základě takto zrušeného titulu přešlo. Pokud by tak tomu bylo, bylo by narušeno kumulativní působení podmínek nabývacího titulu a způsobu nabytí, tedy by byl popřen princip kauzální souvislosti. Neměla-li by neplatnost obligačního titulu mít vliv na věcněprávní rovinu, znamenalo by to ve svém důsledku uplatnění principu abstrakce⁷⁷, který české právo pro podobná právní jednání nezná. K návaznosti a neodlučitelnosti působení obou podmínek se Nejvyšší soud ČR přiklonil např. v rozsudku spis.zn. 1 Odon 26/97 ze dne 11.3.1998, kde při posuzování otázky, zda se po platném odstoupení od smlouvy podle občanského zákoníku vlastnické právo převodce ze zákona obnovuje nebo zda mu vzniká pouze obligační nárok na zpětný převod vlastnického práva vůči nabyvateli věci soud rozhodl, že odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti má nejen obligační, ale i věcněprávní účinky; účinným odstoupením od této smlouvy zaniká právní titul, na jeho základě kupující nabyl vlastnické právo, a obnovuje se předchozí stav. Z toho potom plyne, že následný zápis vlastnického práva převodce do katastru má pouze deklaratorní účinky, protože ke změně vlastníka vlastně nedošlo. K tomu snad jen krátkou poznámku: i stanovisko spis.zn. Cpjn 201/2005 ze dne 19.4.2006 operuje tím, že odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti vždy mělo a má věcněprávní účinky, ve smyslu účinků, na které je vázán právní osud vlastnictví k převedené věci. Takový závěr však odpovídá konsensuálnímu převodu vlastnického práva, kdy vlastnictví k nemovité věci bylo převáděno smlouvou samou, jak tomu v našem právním řádu bylo do 1.1.1993. Novelou

⁷⁷ Např. Abstraktionsgrundsatz v BGB: německé právo striktně rozlišuje právní účinky právních úkonů obligačních a právních úkonů dispozičních, které jsou z hlediska právních účinků na sobě zcela nezávislé.

občanského zákoníku provedenou zákonem č. 264/1992 Sb. byl konsensuální princip opuštěn a ze smlouvy o převodu nemovitosti se stal pouze obligační právní úkon. Teprve až přistoupením další skutečnosti, plně závislé na vůli smluvních stran, se převod dovršil, v případě movitých věcí odevzdáním a převzetím, v případě nemovitostí až vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí.⁷⁸ Smlouva o převodu nemovitosti je sice nezbytným předpokladem pro převod vlastnického práva, ale nelze ji samu o sobě považovat za onu jedinou rozhodnou právně významnou skutečnost pro nabytí vlastnictví, protože tou se stává až provedením vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Nemá-li tak smlouva věcněprávní účinky, nelze jí je zpětně v případech odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti přisuzovat.

Zmíněné stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia spis. zn. Cpjn 201/2005 ze dne 19. 4. 2006 mělo mimo jiné vnést sjednocující pohled do problematiky následků zrušení smlouvy o převodu nemovitosti. Konstatovalo, že odstoupením od smlouvy jako jednostranným adresovaným právním úkonem je smlouva zrušena s účinky ex tunc a v právních vztazích účastníků smlouvy nastává stejný právní stav, jako kdyby ke smlouvě vůbec nedošlo. Zrušení smlouvy „od počátku“ neznamena jen, že smlouva ztrácí své právní účinky a že neposkytuje základ pro právní vztahy účastníků, ale mezi účastníky smlouvy se jejím zrušením od počátku projevuje zejména tím, že se obnovují jejich práva a povinnosti ve stejné míře, v jaké je měli k předmětu smlouvy před jejím uzavřením. Vyjadřuje se tak, že se obnovuje „původní stav“ bez zřetele k tomu, zda právní účinky smlouvy měly nastat jen v rovině obligační nebo i věcné. Plnění z takto zrušené smlouvy je ve smyslu ustanovení § 451 odst. 2 občanského zákoníku považováno za bezdůvodné obohacení získané plněním z právního důvodu, který odpadl, a každý z účastníků zrušené smlouvy je povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal (§ 457 občanského zákoníku). Vyplývá z toho rovněž, že na základě ustanovení § 457 občanského zákoníku nelze vyvozovat pouze obligační charakter nároků, které má původní vlastník vůči nabyvateli v důsledku odstoupení od smlouvy.

⁷⁸ Ustanovení § 133 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku.

Zákon sám ale hovoří v § 457 OZ o účastnících v množném čísle, takže uvedené ustanovení se dotýká obou smluvních stran a fakticky vylučuje asymetrické uplatnění tohoto ustanovení, ke kterému by docházelo v případě, kdyby bylo vlastnické právo převodce revitalizováno již okamžikem zrušení smlouvy, zatímco nabyvatel, který by tím vlastnictví pozbyl, by se musel domáhat vrácení kupní ceny. Propojení obligačních účinků s účinky věcněprávními by v případě odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti ani nemohlo vést k odstoupení „ex tunc“, protože v okamžiku uzavření, popř. účinnosti smlouvy se na vlastnictví nemovité věci nemuselo nic změnit – díky dvoufázovosti převodu vlastnictví k nemovitostem se tak mohlo stát až hluboko v budoucnosti.⁷⁹

To, co bylo výše uvedeno o zrušení smlouvy o převodu nemovitosti „ex tunc“ a o obnovení původního stavu bez ohledu na oblast dopadu právních účinků smlouvy, má být podle názoru Nejvyššího soudu v plné míře aplikováno též na případy, kdy nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu. Zrušením smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti s účinky ex tunc nastala situace, jako kdyby nabyvatel nikdy nebyl vlastníkem převáděné nemovitosti, a za této situace žádná další osoba nemohla od nabyvatele platně nabýt vlastnické právo k této nemovitosti – není možné, aby bylo převedeno právo, které převodce sám neměl (pravidlo „nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet“). K existenci dobré víry při uzavírání smlouvy na straně nabyvatele této nemovitosti spočívající v jeho přesvědčení, že nemovitost nabývá od vlastníka, zaujal Nejvyšší soud ČR přímočarý postoj – dobrá víra třetí osoby je zde nerozhodnou skutečností, protože její právní význam je vázán na případy, kdy tak zákon stanoví, a tak tomu v tomto případě není.

Závěry takto vzešlé jsou dle názoru jejich autorů konformní rovněž s Listinou základních práv a svobod, konkrétně s jejím čl. 11, zaručující každému vlastnit majetek a právo na ochranu vlastnictví. Je to odůvodněno tím, že v právních vztazích založených smlouvou o převodu vlastnického práva k nemovitosti mezi osobami převodce, nabyvatele a třetí osoby má být poskytnuta přednostní ochrana právě převodci, protože jeho vlastnické

⁷⁹ Nález ÚS ČR spis.zn. IV. ÚS 201/96 ze dne 7.10.1996: Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí lze podat v časově neomezené lhůtě, jelikož účastníci jsou vázáni projevy své vůle; na tom nemůže nic změnit ani plynutí času.

právo k předmětu právního vztahu je počátkem, od něž se ostatní právní úkony odvíjí, a je považováno za nepřípustné, aby bylo v důsledku následně vzniklých právních vztahů popřeno.

Oprávněnost tohoto závěru je opřena o příklad odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro nezaplacení kupní ceny podle § 517 odst. 1 občanského zákoníku. Nelze ovšem zcela pominout fakt, že možnost odstoupit od smlouvy daná tímto ustanovením míří prvořadě na plnění z právního vztahu mezi převodcem a nabyvatelem. Pokud nabyvatel převede v mezidobí právo k předmětu právního vztahu na třetí osobu, zůstává i tak zavázanou osobou z původního právního vztahu.

Odlišný názor některých soudců Nejvyššího soudu ČR na povahu důsledků odstoupení od smlouvy o převodu nemovitostí byl rovněž publikován v stanovisku NS ČR spis.zn. Cpjn 201/2005. Opírá se o návrh prezentovaný alternativou A, vyjádřený slovy: „Převede-li převodce platným právním úkonem vlastnické právo k věci, nemůže být vlastnické právo nabyvatele z tohoto právního jednání dotčeno tím, že právní předchůdce převodce dodatečně (po převodu vlastnického práva k věci na dalšího nabyvatele) odstoupí od smlouvy.“

Zdůvodnění tohoto názoru vychází z principu právní jistoty a šetření nabytých práv, odvozeného z čl. 1 a 2 Ústav ČR a čl. 1 až 4 Listiny základních práv a svobod. Bylo by v rozporu s ochranou vlastníka, vyjádřenou zejména čl. 11 Listiny základních práv a svobod, a ustanovením § 123 a následujících ustanovení občanského zákoníku, pokud by dodatečným odpadnutím právního důvodu, na jehož základě vlastnické právo k věci nabyt, byl porušen princip právní jistoty. Důsledkem uplatnění názoru, že dodatečné odpadnutí právního důvodu vlastnictví předchůdce nabyvatele má za následek zánik vlastnického práva tohoto nabyvatele a obnovení vlastnického práva právního předchůdce převodce by byl stav, kdy vlastník nabývající vlastnické právo derivativním způsobem by si nikdy nemohl být jist trvalostí svého vlastnictví. Vlastník by tak mohl být zbaven vlastnického práva bez vlastního zavinění, bez existence veřejného zájmu na takovém postupu a s omezenou možností domoci se náhrady.

Stojí tu tak proti sobě dva naprosto odchylné závěry, oba podpořené právními argumenty a autoritou členů občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu. Takový problém proto již přímo vyzývá k zamyšlení nad důvody svědčící pro a proti výkladu zastávaného většinou občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu v stanovisku Cpjn 201/2005. O vlivu tohoto stanoviska na praktický právní život (zejména na rozhodování soudů nižších stupňů) jistě není třeba pochybovat, a již se ze soudní sféry ozval hlas projevující se závěry obsaženými ve stanovisku ostrý nesouhlas⁸⁰. Z pohledu právně teoretického se jedná o střet mezi uplatněním zásady pacta sunt servanda na straně jedné a zásad dobré víry nabyvatelů a jistoty soukromoprávního styku na straně druhé.

Názorový zvrat o stoosmdesát stupňů, ke kterému dospěl Nejvyšší soud České republiky ve svém rozhodování, lze dobře ilustrovat na dvou příkladech. V roce 1999 Nejvyšší soud ČR v rozsudku ze dne 17.11.1999 spis.zn. 22 Cdo 1186/98 vyslovil závěr, který zde v doslovném znění cituji: „V občanském právu hmotném se tradičně uplatňuje zásada ochrany dobré víry; proto je třeba dovodit, že v případě, kdy převodce, který je vlastníkem nemovitosti, tuto nemovitost převede do vlastnictví nabyvatele, nemůže dodatečně odpadnutí právního důvodu, na jehož základě se převodce stal vlastníkem věci, mít za následek zánik vlastnictví nabyvatele, který nemovitost nabyl v dobré víře. Důsledky odstoupení od smlouvy řeší § 457 OZ, který je zařazen do části šesté hlavy třetí občanského zákoníku, upravující bezdůvodné obohacení. Podle § 457 OZ, je-li smlouva neplatná nebo byla-li zrušena, je každý z účastníků povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal. Ustanovení § 458 odst. 1 OZ pak stanoví, že musí být vydáno vše, co bylo nabyto bezdůvodným obohacením. Není-li to dobře možné zejména proto, že obohacení záleželo ve výkonech, musí být poskytnuta peněžní náhrada. Ustanovení § 458 OZ se nepochybně vztahuje i k § 457 OZ; je tedy zřejmé, že zákon počítá s případy, kdy nebude možné vydání toho, co účastníci podle zrušené smlouvy dostali. Ze zákona též nelze dovodit, že by řádně nabyté vlastnické právo mohlo zaniknout jen proto, že odpadl právní důvod, o který opíral své vlastnictví předchůdce vlastníka.“

Pregnantním způsobem zde byly vyjádřeny důsledky odstoupení od smlouvy o

⁸⁰ Pjajčíková, P.: „Ne“ jednomu stanovisku Nejvyššího soudu, Právní rozhledy č. 22/2006.

převodu nemovitosti na vlastnické právo osoby, která nebyla stranou původní smlouvy o převodu nemovitosti a mezitím nemovitost nabyta, se kterými dle mého názoru nelze než souhlasit.

V rámci své činnosti jako orgánu sledujícího a sjednocujícího výklad právních předpisů soudy a tím i jejich judikaturu přijal Nejvyšší soud ČR v rámci sporných výkladových otázek k zákonu č. 265/1992 Sb. již několikrát zmíněné stanovisko Cpjn 38/98, kde se pod bodem V. vyslovil pro závěr, že odstoupením od smlouvy podle § 48 OZ zanikají účinky převodu nemovitosti na nabyvatele a obnovuje se předchozí stav.

V rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 26.6.2003 spis.zn. 30 Cdo 2013/2002 se tak setkáváme již s názorem formulovaným zcela v duchu tohoto stanoviska, jehož citaci v podobě právní věty rozsudku zde předkládám: „Odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyt účastník smlouvy vlastnické právo, a obnovuje se původní stav. Následný zápis vlastnického práva v katastru nemovitostí má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem (§ 7 odst. 1 zákona č. 265/1995 Sb. , ve znění pozdějších předpisů). Tento závěr platí i v případě, že dříve, než došlo k odstoupení od smlouvy, nabyvatel nemovitost převedl na další osobu, a tato osoba nabyla nemovitost v dobré víře.“

Z pohledu na genezi celé věci je zajímavé, že posledně citovaný závěr z rozsudku spis.zn. 30 Cdo 2013/2002 byl potvrzen a výslovně rozšířen stanoviskem Cpjn 201/2005 i na případy, kdy nabyvatel, který nabyt nemovitost smlouvou, od níž bylo odstoupeno, již stačil tuto nemovitost převést na třetí osobu, a to i přesto, že právnímu názoru obsaženému v rozsudku ze dne 17.11.1999 spis.zn. 22 Cdo 1186/98 se dostalo podpory i v nálezu Ústavního soudu ČR ze dne 23.1.2001 spis.zn. II. ÚS 77/2000, u něhož byla věc řešená tímto rozsudkem Nejvyššího soudu ČR posuzována z hlediska dovolání se práv plynoucích z čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Ústavní soud vyjádřil, cituji: „Z právního vztahu vznikají práva a povinnosti, které se týkají pouze stran tohoto vztahu. Vztah mezi smluvci, včetně odstoupení od smlouvy, se v takovém případě může projevit opět jen mezi smluvci, a nemůže mít vliv na postavení třetích osob, které v dobré víře a v souladu s § 39 OZ.

nabyly vlastnické právo k věci, která byla předmětem takové smlouvy.“, čímž fakticky přisvědčil názoru vyjádřeném senátem 22 Nejvyššího soudu ČR.

Odhlédneme-li od prezentovaného „souboje judikatury“ v otázce vlivu odstoupení od smlouvy na vlastnické právo třetí osoby, která věc v mezidobí nabyla, stále zůstává nezodpovězeno, který z předestřených názorů je tím správným a spravedlivým, či, lépe řečeno, který z nich se těmto vlastnostem více blíží. K řešení této otázky bude nutné přistoupit jak z pohledu výkladu textu zákona, tak z hlediska základních zásad, na nichž spočívá platné občanské právo.

Odstoupením od smlouvy podle § 48 OZ se smlouva od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak. Dojde-li k odstoupení od smlouvy, nemůže se tak prodávající, jehož vlastnické právo se obnovilo, domáhat vydání věci vlastnickou žalobou. Situaci po zrušení smlouvy řeší § 457 OZ, který je z tohoto hlediska speciálním ustanovením k § 126 odst. 1 OZ, upravujícímu vlastnické žaloby. Podle § 457 OZ *„je-li smlouva neplatná nebo byla-li zrušena, je každý z účastníků povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal“*. Proto také judikatura tradičně vychází z toho, že nárok na vrácení kupní ceny z neplatné nebo zrušené smlouvy je ze zákona podmíněn ve smyslu ustanovení § 457 odst. 1 OZ a § 560 OZ tím, že jde o vzájemnou restituční povinnost. Nárok upravený v § 457 OZ je nárokem obligačním, nikoli věcným. Pokud není možné vrácení přijatého plnění v naturální podobě, uplatní se § 458 OZ, podle kterého musí být vydáno vše, co bylo nabyto bezdůvodným obohacením. Není-li to dobře možné, zejména proto, že obohacení záleželo ve výkonech, musí být poskytnuta peněžitá náhrada.

Pokud se blíže podíváme na vztah dané situaci příbuzný, totiž na vztah mezi vlastníkem a osobou neoprávněně zadržující jeho věc, pak při porovnání vztahu mezi vlastnickou žalobou a ustanovením § 457 OZ vyniknou zásadní odlišnosti, které, promítnuty do problému nabývání, jasně hovoří pro uplatnění alternativy označené písmenem A stanoviska Nejvyššího soudu ČR spis.zn. Cpjn 201/2005. Zatímco při uplatnění vlastnické žaloby vlastník musí prokázat, že žalovaný má věc u sebe, v případě žaloby z § 457 OZ tomu tak není. Závazek vrátit přijaté plnění totiž obsahuje i závazek obstarat jej od toho, komu ji nabyvatel předal. Možnost splnit takový závazek však

předpokládá právo nabyvatele věci na její vydání vůči tomu, komu ji předal. Pokud ji však platnou smlouvou převedl na jiného v době, kdy byl jejím vlastníkem, nemá vůči nabyvateli právo na její vydání. Smlouva mezi nabyvatelem a třetí osobou totiž nezaniká v důsledku odstoupení od smlouvy provedeného předchůdcem nabyvatele; zákon o tom žádné ustanovení nemá a nevyplývá to ani z povahy věci. Nabyvatel tak nemá proti tomu, komu věc převedl do vlastnictví, žádný právní titul, o který by mohl opřít žalobu na její vydání. Pokud bychom připustili, že původní převodce, jehož vlastnické právo bylo údajně obnoveno, se může domáhat vydání věci vlastnickou žalobou, popřeli bychom smysl § 457 OZ, kterým je zajištění vzájemného vrácení plnění. Uznáme-li tedy skutečnost, že účastník zrušené smlouvy nemůže právo na vydání věci uplatnit vlastnickou žalobou podle § 126 odst. 1 OZ, ale žalobou podle § 457 OZ, pak je zřejmé, že mezi účastníky původní smlouvy, od které převodce úspěšně odstoupil, tak přichází do úvahy jen poskytnutí peněžní náhrady podle § 458 odst. 1 OZ, protože nabyvateli zákon nedává žádnou možnost jak se domoci vydání věci, kterou již platně převedl na jiného.

Podpůrně lze pro obhajobu správnosti názoru vyjádřenému alternativou A použít rovněž gramatický výklad ustanovení § 48 OZ. Zákonná formulace stanoví, že odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší. Kdyby mělo toto ustanovení na mysli i zrušení jiné smlouvy než té, od které bylo odstoupeno, bylo by nepochybně použito množné číslo, nebo jiná vhodná formulace. O dalších smlouvách týkajících se předmětu převodu a navazujících na smlouvu původní se zákon nezmiňuje a neuvádí, že by dodatečně pozbývaly platnost nebo účinnost; ostatně platnost smlouvy je třeba posuzovat podle stavu v době jejího uzavření, a v této době smlouva o převodu vlastnictví na třetí osobu nepochybně platná byla. Ze žádného ustanovení OZ nelze ani dovodit, že by došlo i ke zrušení navazujících smluv a právních účinků z nich vyplývajících. Použití možnosti právní fikce, že v důsledku zrušení smlouvy je třeba na následné právní úkony a práva na jejich základě vzniklá pohlížet, jako kdyby nikdy neexistovaly, nemá oporu v zákoně a zjevně se přičíí objektivní realitě a z pohledu důsledků takového řešení i zdravému rozumu.

Jako výrazným argumentem můžeme pro obhajobu výše uvedeného operovat i tím, že žádný právní předpis (a tím spíše i jeho jednotlivá ustanovení) nelze posuzovat

izolovaně, bez ohledu na celkový kontext právního řádu a obecných zásad, na nichž je postaven, a jehož je konkrétní právní norma součástí. V tomto ohledu má prioritu srovnání souladu účinků každé právní normy se základním zákonem státu, který zásady a principy, a tím i mantinely pro uplatňování práva stanovil. Ústavní soud ČR jako orgán povoláný k takovému posuzování konstatoval, že „v demokratickém právním státě, který je chápán především jako materiální právní stát, nelze připustit užití platného zákonného ustanovení způsobem, který odporuje některé z fundamentálních ústavních zásad. Ústavní soud je přesvědčen, že povinnost soudů nalézat právo neznamena pouze vyhledávat přímé, konkrétní a výslovné pokyny v zákonném textu, ale též povinnost zjišťovat a formulovat, co je konkrétním právem i tam, kde jde o interpretaci abstraktních norem, ústavních zásad, ustanovení Listiny základních práv a svobod a závazků plynoucích z mezinárodních smluv. Prostor takové interpretace a její význam je nepochybně větší tam, kde jde o aplikaci zákonných předpisů, které nejsou sice již zcela vyhovující, avšak nejsou ve své podstatě ani protiústavní. Z mnoha myslitelných výkladů zákona je třeba v každém případě použít pouze takový, který respektuje ústavní principy (je-li takovýto výklad možný), a ke zrušení ustanovení zákona pro neústavnost přistoupit teprve, nelze-li dotčené ustanovení použít, aniž by byla porušena ústavnost“.⁸¹ Jedním ze základních principů právního státu je princip právní jistoty.⁸² Tento princip též zahrnuje jistotu, že bude šetřeno práv nabytých v dobré víře. V odborné literatuře se uvádí, že princip právní jistoty lze odvodit z čl. 1 a čl. 2 Ústavy České republiky a z čl. 1 až 4 Listiny a „subjekt práva musí mít možnost zjistit, podle jakých pravidel se má, může nebo musí v daném okamžiku chovat“

Považuji za nutné nejen ctít literu zákona, ale rovněž zachovávat jeho ducha a aplikovat právo tak, aby zvolený způsob aplikace byl v souladu s obecnými právními principy. Pokud se stane, že v konkrétním případě stojí právní principy proti sobě, pak je na logickém zvážení, který z nich by měl být upřednostněn a který musí ustoupit. Podle výsledku tohoto zvážení pak má být uplatněn takový výklad zákona, jenž je s prioritním principem v souladu. V tomto případě se jedná o střet principu právní jistoty, zahrnujícího i ochranu práv nabytých v dobré víře s principem ochrany vlastnického práva. Z hlediska

⁸¹ Např. nález ÚS č. Pl. ÚS 19/98 ze dne 3.2.1999.

⁸² Např. nález ÚS č. Pl. ÚS 34/97 ze dne 27.5.1998.

ekvity a možností daných českým právním řádem považují negativní dopady právního názoru vysloveného alternativou A na právní postavení původního vlastníka věci, který od smlouvy po právu odstoupil, za menší zlo. K této myšlence mě přivádí skutečnost, že původní vlastník (převodce) mohl přece ovlivnit obsah smlouvy o převodu nemovitosti a měl možnost vložit do jejího textu i další pojistky pro případ jejího nesplnění druhou stranou, než je odstoupení od smlouvy. Pokud tedy tato osoba převedla vlastnické právo, aniž by si zajistila svůj nárok na protiplnění věcněprávními prostředky, jedná se výlučně o její riziko a skutečnost, že se splnění závazku druhé smluvní strany nedomůže, nelze přičítat k tíži třetí osoby – dalšího nabyvatele.

Ostatně se uvádí, že ve vyspělých evropských zemích se případy, kdy kupní cena za nemovitost není vyplacena ihned a prodávající tak úvěruje kupujícího, prakticky nevyskytují⁸³. Platí prostě zásada „vigilantibus iura scripta sunt“. Jedná se tak zřejmě o české specifikum, a pokud obecně platí, že každý je odpovědný za své jednání, nelze důsledky právních úkonů jedince přičítat jiným osobám. Zájem neopatrného prodávajícího nemůže jít nad zájem třetí osoby, která vlastnictví řádně nabyla a vyvinula veškerou potřebnou opatrnost.

Proto v takovýchto sporných případech by posouzení věci nemělo vycházet jen z rozboru textu zákona, ale jako nezbytné se jeví přikročit k výkladu systematickému a k posouzení věci s ohledem na principy, na kterých je založeno občanské právo, pokud ovšem takový výklad není v rozporu s výslovným ustanovením zákona. Ze systematického výkladu vyplývá, že v daném případě jde o uplatnění práva z bezdůvodného obohacení a že původní převodce nemovitostí nemá proti svým nástupcům žalobu reivindikační, ale žalobu podle § 457 OZ. A k systematickému výkladu zákona přistupuje ještě závažnější argument, vycházející z principu ochrany práv nabytých v dobré víře. Stane-li se někdo vlastníkem, je mu právním řádem poskytována ochrana, obecně vyjádřená zejména v čl. 11 Listiny základních práv a svobod, ale i v § 123 a následných ustanovení OZ. Pokud by bylo možno připustit, že dodatečným odpadnutím právního důvodu, na základě kterého nabyt

⁸³ Mikeš, J., Švestka J. Odstoupení od smlouvy ve vztahu ke kupní smlouvě o převodu nemovitosti. Právní rozhledy, č. 7/2000.

vlastnictví k věci kterýkoliv z právních předchůdců vlastníka, tento vlastník pozbývá vlastnické právo, vedlo by to k narušení samotných základů právního státu, vycházejících z principu právní jistoty. S takto pojatým pojetím právního státu je výklad, podle kterého dodatečné odpadnutí právního důvodu vlastnictví předchůdce má za následek zánik vlastnického práva nabyvatele, v příkrém rozporu a vnáší absolutní nejistotu do vlastnických vztahů.

Vzhledem k tomu, že právo na vlastnictví je jedním ze základních pilířů našeho společenského zřízení a z tohoto důvodu má mít uplatnění principu právní jistoty ve vlastnických vztazích společenskou a právní prioritu, nemohu proto osobně souhlasit se závěry přijatými ve stanovisku Nejvyššího soudu ČR spis.zn. Cpjn 201/2005 a domnívám se, že jejich důsledná aplikace by měla za následek i rozvrat evidence vlastnických vztahů, zapříčiněný faktickým vznikem institutu „podmíněného vlastnictví“ nemovitostí. Toto mé přesvědčení vychází z názoru, že není-li na jisto postaveno vypořádání účastníků zrušené smlouvy dle § 48 OZ způsobem zákonem předvídaným v ustanovení § 457, popř. § 458 OZ, ale má docházet i k rušení návazných smluv o převodu věci s restitučním cílem ve prospěch původního převodce, nejedná se o stav, který by svědčil právu nerušeného výkonu vlastnického práva.

Neuspokojivý stav při řešení výkladových nejasností provázejících proces nabytí vlastnického práva třetí osobou v případech, kdy převodce od původní smlouvy odstoupil, spočívající především v existenci dvou konkurenčních interpretačních alternativ ustanovení § 48 odst. 2 občanského zákoníku vedly nakonec k návrhu Nejvyššího soudu ČR na zrušení ustanovení § 48 odst. 2 občanského zákoníku. Nejvyšší soud České republiky tak učinil v souvislosti s projednáváním případu vedeného pod spis. zn. 22 Cdo 3177/2005, jehož podstatou byl převod nemovitostí z prodávajícího na kupujícího číslo 1, který nabyté nemovitosti vzápětí převedl na další osobu (kupujícího č. 2), aniž by ovšem původnímu prodávajícímu uhradil jejich kupní cenu. Proávající následně od smlouvy pro nezaplacení kupní ceny odstoupil a tvrdil, že se jeho vlastnictví odstoupením od smlouvy o převodu nemovitostí obnovilo. Krajský soud se s tímto názorem neztotožnil a s poukazem na dosavadní rozhodovací praxi soudů žalobu prodávajícího zamítl; proti jeho rozhodnutí podal žalobce dovolání, ve kterém zpochybnil rovněž názor krajského soudu, podle kterého

nebylo v řízení zjištěno, že by žalovaní nenabyli nemovitosti v dobré víře. V důsledku posunu judikatury se však otázka posouzení nabytí vlastnického práva v dobré víře stala nepodstatnou, stejně jako otázka řádného nabytí vlastnického práva mezi konečným nabyvatelem (kupujícím č. 2) a kupujícím č. 1, jehož právní předchůdce od smlouvy odstoupil. Jediným řešením by za stávajícího výkladového stavu ustanovení § 48 odst. 2 občanského zákoníku bylo rozsudek krajského soudu zrušit bez ohledu na řádné či dobromyslné nabytí vlastnického práva konečným nabyvatelem nemovitostí s důsledkem v podobě zániku vlastnického práva konečného nabyvatele. Takové rozhodnutí by však podle Nejvyššího soudu ČR bylo v rozporu s ustanovením čl. 1 a čl. 2 Ústavy České republiky a vedlo by k vážnému narušení jistoty vlastnictví.

Vzhledem ke zvolenému postupu, jakým byl návrh na zrušení dotčeného ustanovení zákona k Ústavnímu soudu podán, omezil se Ústavní soud pouze na zkoumání ústavně konformní interpretace napadeného ustanovení. Ústavní soud již dříve judikoval, že v situaci, kdy konkrétní ustanovení právního předpisu umožňuje dvě různé interpretace, z nichž jedna je aplikovatelná ústavně konformním způsobem a druhá nikoliv, nezakládá tato skutečnost důvod pro zrušení tohoto ustanovení.⁸⁴ Plénem Ústavního soudu přezkoumalo uvedené ustanovení z hlediska jeho souladu s ústavním pořádkem a dospělo k názoru, že návrh na zrušení ustanovení § 48 odst. 2 občanského zákoníku není důvodný.

Ústavní soud konstatoval, poté, co rozebral podstatu institutu kupní smlouvy z pohledu historického a doktrinárního vývoje, že právě výklad ustanovení § 48 odst. 2 občanského zákoníku zastávaný v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis.zn. 22 Cdo 1186/2000 ze dne 17.11.1999 a v nálezu Ústavního soudu spis.zn. II. ÚS 77/2000 ze dne 23.1.2001 je výkladem ústavně konformním, zatímco výklad obsažený v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 31 Cdo 2808/2004 ze dne 14.6.2006 zjevně neplatí⁸⁵. Dovedil tak posouzením ustanovení § 48 odst. 2 občanského zákoníku z hlediska principu proporcionality (přiměřenosti v širším smyslu), který je vyjádřením zákazu nadměrnosti zásahů do práv a svobod. Existující kolize vlastnického práva kupujícího číslo 2 na jedné

⁸⁴ Rozhodnutí Ústavního soudu ČR spis.zn. Pl. ÚS 5/96 ze dne 8.10.1996, publikováno též pod číslem 286/1996 Sb.

⁸⁵ Rozhodnutí Ústavního soudu ČR pod spis.zn. Pl. ÚS 78/06 ze dne 16.10.2007.

straně a principu legitimních očekávání na straně prodávajícího a kupujícího číslo 1 byla poměřena kritériem vhodnosti, potřebnosti a poměřování, z níž ve vztahu k jednotlivým alternativám vzešlo, že výklad označovaný jako alternativa A vystupuje jako efektivní prostředek ochrany vlastnického práva kupujícího č.2, zatímco názor prezentovaný jako alternativa B je efektivním prostředkem ochrany legitimních očekávání prodávajícího a kupujícího číslo 1. Při porovnání uvedených výkladových možností s jinými opatřeními umožňujícími dosáhnout stejného cíle aniž by se dotkly základních práv a ústavně chráněných hodnot lze za relevantní pokládat ten nejvíce šetřícího dotčená základní práva a ústavně chráněné hodnoty. Alternativa A naplnila postulát potřebnosti, plynoucí z potřeby zachovat a chránit řádně nabyté vlastnické právo kupujícího č. 2; alternativa B z pohledu subsidiarity možných alternativních nástrojů zabezpečujících daný účel neobstála. Ochrany legitimních očekávání prodávajícího a kupujícího č. 1 lze totiž dosáhnout dílčími nástroji (např. právními prostředky věcněprávní povahy), které přitom nijak neomezuji vlastnické právo kupujícího číslo 2.

Bylo-li by připuštěno, aby odstoupením od smlouvy mezi právními předchůdci vlastníka bylo zasaženo řádně nabyté vlastnické právo, vedlo by to k narušení principu právní jistoty, který je jedním ze základních pilířů právního státu. Pod zorným úhlem tohoto pilíře je tak nutné ustanovení § 48 odst. 2 občanského zákoníku vykládat, protože při jiném výkladu by si žádný vlastník, který své vlastnictví nenabyl originárním způsobem, nemohl být jist svým vlastnictvím.

Uvedený závěr Ústavního soudu tak v problematice důsledků odstoupení od smlouvy podle ustanovení § 48 odst. 2 občanského zákoníku dává prioritu názoru, že důsledky odstoupení od smlouvy podle uvedeného ustanovení občanského zákoníku se mohou projevit pouze mezi smluvními stranami. Tomuto duchu se přizpůsobila judikatura Nejvyššího soudu.⁸⁶

⁸⁶ Např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis.zn. 31 Cdo 3177/2005 ze dne 30.1.2008.

2.3.2 Nabytí vlastnictví přírůstkem

Právo vlastníka na přírůstky věci zakotvoval původně § 130 OZ, v němž bylo toto právo uvedeno spolu s dalšími oprávněními vlastníka věci pod rubrikou „Obsah a ochrana osobního vlastnictví“. Novela občanského zákoníku provedená zákonem číslo 509/1991 Sb. upravila právo vlastníka k přírůstkům věci samostatně v § 135a OZ. Právo vlastníka na přírůstky věci je součástí obsahu vlastnického práva a přírůstek neboli akcese je jedním z důvodů nabytí vlastnictví. Rozlišuje se na dvě skupiny: přírůstek přirozenými plody (fructus naturales) a přírůstek civilními plody (fructus civiles). Vlastníku plodonosné věci náleží přírůstky jak v případě, že jsou její součástí, tak jsou-li od mateřské věci odděleny. Oddělením přírůstku od plodonosné věci se přírůstek stává samostatnou věcí, která je schopna být předmětem vlastnického práva a vlastník k němu nabývá vlastnictví jako k samostatné věci. Je-li plodonosná věc v oprávněné držbě, náleží přírůstky oprávněnému držiteli.

U civilních plodů se okamžik nabytí vlastnictví k oddělenému přírůstku posuzuje ve vztahu ke konkrétnímu případu, například u úroků z vkladu bude okamžikem nabytí vlastnictví jejich splatnost, u úroků z dluhu vznikne vlastnictví v okamžiku jejich převzetí.

2.3.3 Nabytí vlastnictví vydržením

Mezi důvody nabytí vlastnického práva uvedenými v občanském zákoníku na rozdíl od předešlé právní úpravy zcela scházelo vydržení. Tento institut se v zákoně znovu objevil až po novele občanského zákoníku provedené zákonem č.131/1982 Sb. Zpětné zařazení tohoto institutu bylo odůvodněno zájmy společnosti na ochraně tzv. nedoložených právních vztahů a na jejich uvedení do souladu s faktickým stavem. Novela upravila vydržení v § 135a a systematicky je zařadila do části občanského zákoníku věnované osobnímu vlastnictví. Subjektem vydržení tak mohl být pouze občan, a to takový, který byl schopen věc vydržet, tedy držet věc v souladu se zákonem nepřetržitě po celou dobu potřebnou k jejímu vydržení. Musel mít jak relevantní vůli k držení věci (držet věc animo et corpore), tak relevantní vědomí o tom, že mu věc patří – dobrou víru. Objektem vydržení se mohla

stát jen věc, která mohla být předmětem osobního vlastnictví. To vylučovalo z možnosti vydržení např. domy nebo pozemky v soukromém vlastnictví a samozřejmě i věci ve vlastnictví socialistickém. Vydržet rovněž nebylo možné věc, ke které měla socialistická organizace právo užívání podle zvláštních předpisů (jako příklad lze uvést obytnou část zemědělské usedlosti, která byla v užívání zemědělské organizace). Taktéž nebylo možné vydržet jen reálnou část věci, jakou je například část stavby. Naopak část pozemku vydržena být mohla (§ 135a odst. 2 OZ), a k vydržení byl způsobilý i spoluvlastnický podíl, protože ten byl podílem na celé věci a nikoliv jen na její části, a tak vyhovoval podmínkám daným § 135a odst. 1 OZ. Novela občanského zákoníku vrátila sice vydržení do právního řádu, ale s omezením subjektů nabývání vlastnictví a s omezením předmětů způsobilých k držbě a vydržení.

Podmínkou pro vydržení byla kvalifikovaná držba a její nepřetržitost po stanovenou vydržecí dobu. Ta u věcí movitých činila tři roky a u nemovitostí deset let.

Vydržení úzce navazovalo na držbu, neboť jen na základě řádné držby bylo možné vlastnické právo a práva jemu obdobná vydržet. Legální vyjádření institutu držby se v občanském zákoníku objevilo rovněž po novele provedené zákonem č. 131/1982 Sb., v tehdejší § 132a pod rubrikou „ochrana držby“. Do té doby se existence držby jako právního institutu dovozovala pouze v literatuře. Úprava držby v občanském zákoníku jednak zakotvila držbu jako institut platného práva, jednak upravila oprávněnou držbu práva odpovídajícího věcnému břemeni včetně jeho vydržení (§ 135a občanského zákoníku ve znění platném do 31.12.1991).

Jakákoliv i sebekratší ztráta držby znamenala konec běhu vydržecí doby a počátek nové vydržecí doby, přešla-li věc znovu do držby. Za ztrátu držby ovšem nelze považovat situaci, jestliže věc byla držiteli odňata proti jeho vůli a ten bez zbytečného odkladu zahájil patřičné kroky a revindikační žalobou se snažil věc znovu získat. Porušení držby zásahem jiného subjektu a následné soudní rozhodnutí o znovunastolení držby nevedlo k přerušení vydržecí doby. Naopak, celá doba sporu byla započítána do vydržecí doby, protože vítězný spor byl realizací oprávněné držby. Obdobně nebylo přerušením běhu vydržecí lhůty, pokud vydržitel věc, která je předmětem vydržení nedržel přímo, ale zprostředkovaně, například skrze uživatele při přenechání nemovitosti k dočasnému užívání.

Při držbě byl vždy rozhodný poslední faktický stav. Pro vydržení samo je tedy rozhodující celá doba, po kterou držba probíhala. Podle ustanovení § 135a odst. 4 OZ měl vydržitel možnost započítat si do doby potřebné k vydržení nejen dobu, po kterou držel věc sám, ale i vydržecí dobu svého právního předchůdce. Započítání se dělo ex lege, záleželo ale i na občanovi, zda toto své právo uplatnil (výslovná dikce zákona „občan si může započíst“). Držba se nepřeváděla, u každého držitele vznikala samostatně. Věc tím přecházela z držby právního předchůdce do držby právního nástupce. Pro uplatnění zápočtu doby, kdy věc byla v držbě právního předchůdce, musel vydržitel doložit svůj právní vztah k onomu právnímu předchůdci, své bezprostřední nástupnictví v držbě a nepřetržitý běh předchozí vydržecí lhůty svého právního předchůdce, jakožto i splnění všech požadavků pro kvalitu vydržecí doby potřebné k vydržení.

Lze jistě logicky předpokládat, na základě platného práva, že každá věc je v něčím vlastnictví. O tom, kdo je vlastníkem, není dána žádná domněnka, vlastnictví je nutné vždy prokazovat. Tím se dostáváme k otázce tzv. nedoložených právních vztahů, jejichž existencí byla podmíněna novela občanského zákoníku zákonem č. 131/1982 Sb. Nedoložené právní vztahy mohly být dvojího typu.

Prvním typem byly případy, kdy objektivně k nabytí vlastnictví došlo, ale pro nedostatek či ztrátu důkazů o tom nešlo vlastnické právo prokázat. U osoby, která uplatnila vydržení, vlastnictví objektivně existovalo. Aby byl naplněn účel, pro který byl občanský zákoník novelizován, uznávalo se vydržení i tam, kde vlastník tvrdil, že k řádnému nabytí došlo jinak než vydržením, ale toto jiné nabytí nebylo možné dokázat. Problém nastal tehdy, jestliže subjektem, vůči němuž bylo vydržení uplatněno, byla socialistická právní osoba. V tomto případě vydržení nemohlo být s ohledem na striktnost ustanovení § 135a odst. 3 OZ uznáno. Pak zde existovala jen oprávněná držba a socialistický subjekt vindikující věc od držitele musel vyvrátit tvrzení držitele o nabytí vlastnictví k věci. V případě, že by socialistický subjekt důkazní břemeno neunesl a ocitl se v důkazní tísní, mohla potom trvat držba bez možnosti vydržení.

V druhém případě by nastala důkazní tíseň u držitele, pokud by ten nemohl označit žádného právního předchůdce a musel by dokazovat, že věc, kterou drží, není v socialistickém vlastnictví.

Na straně vydržitele mohla též vzniknout pluralita subjektů. K vydržení věci do podílového spoluvlastnictví mohlo dojít jen za předpokladu, že každý z vydržitelů samostatně splnil podmínky pro vydržení. Nedošlo-li by mezi držiteli k dohodě, byly by pak podle zákona (§ 137 odst. 2 OZ) jejich podíly stejné. V případě plurality subjektů na straně druhé, proti níž mělo být vydrženo, se nesmělo jednat o socialistický subjekt.

Nabytí vlastnického práva vydržením je originárním druhem nabytí vlastnictví. Nabytí vlastnictví se zde spojuje s uplynutím vydržecí doby, která, jak již bylo zmíněno, činí tři roky u věcí movitých a deset let u věcí nemovitých. V případě věcí nemovitých se vydržení mohlo týkat pouze staveb, které mohly přejít do osobního vlastnictví.

Okamžik, kdy k vydržení docházelo, bylo možné posuzovat ze dvou hledisek: zda k tomu docházelo uplatněním vydržení vydržitelem, nebo zda vydržení nastalo ex lege bez takového uplatnění. Právní teorie i praxe se přiklonily k závěru, že není nutno vyvolávat vydání rozhodnutí o vydržení, i když je to samozřejmě možné podáním určovací žaloby podle občanského soudního řádu. Vydržení tak nastávalo ex lege splněním zákonných požadavků.

Zcela samostatně novela upravovala vydržení pozemků. Ve vztahu k tehdejšímu § 135a odst. 1 OZ se jednalo o výjimku ve vztahu k soukromému vlastnictví. Vzhledem k povaze pozemku jako výrobního prostředku byly pozemky ve vlastnictví občanů nebo nesocialistických organizací předmětem soukromého vlastnictví. Novela řešila vydržení pozemků tím způsobem, že připouštěla jejich vydržení občany, ovšem tak, že vydržení pozemek se stal ex lege vlastnictvím státu a občanovi vzniklo jen právo na uzavření dohody o osobním užívání takového pozemku.

Občan mohl vydržet jen takový pozemek, ke kterému by jinak mohlo být zřízeno právo osobního užívání podle § 199 odst. 1 OZ. Toto právo mohlo být zřízeno jen k pozemkům v socialistickém společenském vlastnictví, v tomto případě se tedy muselo jednat o pozemek, který by se po vydržení do vlastnictví státu mohl stát předmětem práva osobního užívání, protože proti socialistickému společenskému vlastnictví vydržení nebylo

přípustné.⁸⁷ Rovněž se muselo jednat o pozemky určené podle územního plánu k výstavbě rodinných domků, chat, garáží nebo zřizování zahrádek. Půdu učenou k jiným účelům, zejména půdu zemědělskou, občanský zákoník ze zřízení práva osobního užívání výslovně vylučoval.

Zvláštnosti socialistického právního řádu v oblasti občanskoprávní (a nejen tam), kterými se tento svébytný právní systém odlišoval od standardních občanskoprávních úprav měly své dopady v době, kdy došlo k jeho transformaci a přiblížení se normálnímu stavu a funkci občanského práva. Projevilo se to hlavně u těch hmotných statků, které postihlo „zespolečenštění“ v podobě postátnění a které byly možné díky nové právní úpravě nabýt do vlastnictví. Pokud totiž bylo občanu platným způsobem zřízeno právo osobního užívání k pozemku, transformovalo se mu na základě § 872 odst. 1 občanského zákoníku po novele provedené zákonem č. 509/1991 Sb. s účinností k 1.1.1992 na vlastnické právo. Platnost dohody o osobním užívání pozemku (a transformace na vlastnické právo) však mohla být zpochybněna a tím vznikala potenciálním vlastníkům různá nepříjemná překvapení, plynoucí z jejich snahy prokázat nabytí vlastnictví jiným právně možným způsobem, např. vydržením. Problémy se objevovaly především při započítávání oprávněné držby předchůdce do vydržecí doby nebo v absenci znaku vydržení vlastnického práva spočívajícího v „nakládání s věcí jako se svou“, která měla pro vznik vlastnického práva takového držitele fatální následky. Stačilo, aby nemovitost, ke které bylo později zřízeno právo osobního užívání byla do vlastnictví státu převedena absolutně neplatným právním úkonem, v důsledku čehož vlastnické právo původních vlastníků zůstalo nedotčeno; osoba oprávněná z titulu práva osobního užívání takového pozemku již nemohla být v dobré víře, že s pozemkem může nakládat jako se svým vlastnictvím a nemohla být považována za oprávněného držitele.

Významným omezením byla v této souvislosti rozloha pozemku. Výměra vydrženého pozemku nebo jeho části nehrála sice roli pro jeho vydržení, ale faktor rozlohy pozemku výrazně zasahoval do zřízení práva osobního užívání. Občanský zákoník v § 200 odst. 1 totiž uváděl maximální výměry pro jednotlivé účely zřizovaného práva osobního

⁸⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis.zn. 22 Cdo 19/2002 ze dne 11.7.2002.

užívání. Vydržení ve prospěch státu se tak týkalo celé rozlohy vydrženého pozemku, ovšem nárok vydržitele na zřízení práva osobního užívání už nikoliv. Ustanovení § 200 odst. 1 OZ stanovovalo jen horní limity pro výměru pozemků, z čehož plynulo, že občan neměl nárok na zřízení práva osobního užívání na maximum uvedené výměry a mohla mu být přidělena výměra menší. Skutečná výměra občanem vydrženého pozemku byla obsažena až ve smlouvě o zřízení práva osobního užívání, což umožňovalo státu uplatňovat svá hlediska a zájmy vůči občanům, například mimozákonně nařídit snížení ploch pozemků přidělovaných pro výstavbu rodinných domků. Nejvyšší přípustná výměra pozemku podle § 200 odst. 1 mohla být výjimečně překročena, pokud by vznikl pozemek nevhodného tvaru nebo by došlo k jeho ne hospodárnému zastavění. Pokud by podle územního plánu nebo územního rozhodnutí bylo možné přenechat do osobního užívání více částí vydrženého pozemku, měl vydržitel právo vybrat si z těchto částí jen jednu pro zřízení práva osobního užívání pozemku

Stejně jako u vydržení věci i zde bylo možné vydržet podíl podle ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví anebo vydržení do bezpodílového spoluvlastnictví manželů, ovšem s přihlédnutím k tomu, že se jednalo o nemovitost podřízenou režimu soukromého vlastnictví. Vydržením jen podílu nebylo možné právo osobního užívání zřídit, protože to se vtažovalo jen k celému pozemku. V případě vydržení držbou manželů by následovala dohoda o společném užívání pozemku manžely.

Oprávněný vydržitel musel svůj nárok na zřízení práva osobního užívání uplatnit. Vzhledem k tomu, že u vydrženého pozemku šlo o majetek, u nějž nebylo patrné, která státní organizace je oprávněna jej spravovat, postupovalo se podle vyhlášky federálního ministerstva financí číslo 86/1977 Sb. o prozatímní správě národního majetku. Pokud nedošlo k dispozici s pozemkem ve smyslu jeho svěřením do správy dle vyhlášky, uplatnil vydržitel svůj nárok na zřízení práva osobního užívání pozemku u prozatímního správce, který byl oprávněn dohodu o zřízení práva osobního užívání uzavřít.

Prozatímní správce, kterým byl ve smyslu vyhlášky okresní národní výbor, zde nevystupoval jako orgán státu, ale jako organizace. Uzavření dohody mohl též odepřít, dokud mu soudem nebylo potvrzeno, že žadatel byl vydržitelem a že pozemek byl vydržen ve prospěch státu. Pokud organizace odmítla dohodu uzavřít, musel se vydržitel obrátit na

soud, jehož pravomocné rozhodnutí by nahradilo nedostatek projevu vůle organizace. K uzavřené dohodě přistupovala ještě registrace smlouvy státním notářstvím.

Novelizace provedená zákonem 509/1991 Sb. se nemohla nedotknout provázaných institutů držby a vydržení. U držby bylo odstraněno omezení subjektů nabývání vlastnictví a omezení předmětů způsobilých k držbě a vydržení; zároveň se vynořily tradiční teoretické otázky související s vymezením držby a s tím, co je obsahem stavu označovaného jako faktické ovládání věci. Soupeření mezi názory přiznávajícími držbě charakter věcného práva a názory, že držba je pouze faktickým stavem, nebylo dodnes s definitivní platností rozhodnuto; současná civilistika se přiklání k charakteru držby jako subjektivního práva.

Nabytí držby se děje „animo et corpore“, držitelkou vůlí spojenou s nakládáním s věcí. Zde leží jádro druhého problému, totiž co se rozumí pod oním stavem „corpus possessionis“. Dříve byl vysvětlován prostřednictvím způsobů, kterými se držba nabývá, ale vzhledem k jejich množství nelze podat jejich uzavřený výčet. Jelikož podstata nakládání s věcí nespočívá pouze v jejím fyzickém ovládnutí, má corpus possessionis subjekt, který ve vztahu k věci vstupuje do společenských vztahů obecně považovaných za projev právní moci nad věcí, za nakládání s věcí. Zda tento stav existuje, závisí na objektivním posouzení v relaci k ustáleným společenským zvyklostem. Zpravidla lze za držitele věci označit osobu, která věc fyzicky ovládá a má ji pro sebe. K uvedenému problému se vyslovil Nejvyšší soud České republiky v rozsudku spis. zn. 22 Cdo 728/2000, podle nějž pro vznik držby je nezbytným naplnění dvou předpokladů, a to vůle s věcí nakládat jako s vlastní (animus possidendi) a faktické ovládání věci (corpus possessionis). Fakticky věc ovládá ten, kdo podle obecných názorů a zkušeností vykonává právní panství nad věcí (toto lze označit jako výkon obsahu vlastnického práva k věci).

Subjektem držby je každý subjekt občanského práva – v tom se odráží podstatná změna provedená zákonem č. 509/1991 Sb. Do této doby byla držba systematicky upravena v druhé části druhé hlavy občanského zákoníku, v části věnované osobnímu vlastnictví, z čehož se vyvozovalo, že před novelou občanského zákoníku zákonem č. 509/1991 Sb. nebyla držba právnických osob možná. Nejvyšší soud České republiky vyslovil opačný

názor – jelikož tehdy platná právní úprava nevylučovala z oprávněné držby žádný subjekt, mohl být oprávněným držitelem občan i právnická osoba. I tak ale oprávněná držba právnické osoby v důsledku tehdejší právní úpravy nemohla vyústit ve vydržení.

Vydržení se stalo obecným způsobem nabytí vlastnického práva ze zákona, jak pro věci movité, tak pro věci nemovité, bez rozlišování, zda se jedná o stavby nebo pozemky. U pozemků přestaly být relevantními kritérii jejich výměra a účel, byť pro stanovení běhu vydržecí doby je nutné i v dnešní době rozlišovat dva druhy pozemků. Do první kategorie patří pozemky, ke kterým bylo možné podle dosavadních předpisů⁸⁸ získat právo na uzavření dohody o osobním užívání pozemku, a do doby účinnosti zákona číslo 509/1991 Sb. k takové dohodě nedošlo nebo nebyla zaregistrována pravomocným rozhodnutím státního notářství. U takových pozemků si oprávněná osoba mohla započítat dobu, po kterou měl její právní předchůdce pozemek v nepřetržité držbě, pokud ovšem k 1.1.1992 desetiletá vydržecí doba již neuplynula. V případě, kdy vydržecí doba podle dosavadních předpisů uplynula před 1.1.1992, po tomto datu již neběžela. Oprávněné osobě pak vzniklo právo na uzavření kupní smlouvy k pozemku, které, nebylo-li uplatněno do jednoho roku od nabytí účinnosti zákona číslo 509/1991 Sb. (do dne 4. ledna 1993), zaniklo. Do druhé kategorie spadají všechny ostatní pozemky. Vydržením lze vlastnictví k nim lze nabýt až uplynutím desetileté vydržecí lhůty počítané od 1.1.1992. Před tímto datem vydržecí doba vůbec neběžela, takže není možné započítávat držbu právního předchůdce.

Platný občanský zákoník konstruuje omezení nabytí vlastnictví vydržením pro případy věcí, které nemohou být předmětem vlastnictví a pro věci, které mohou být jen ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob; toto pojetí je zcela konformní s ustanovením čl. 11 odst. 2 Listiny základních práv a svobod. Jak občanský zákoník, tak Listina svěřují vymezení okruhu takových věcí zákonu. V této souvislosti vznikly v praktickém právním životě otázky, zda za způsobilý předmět vydržení lze považovat část pozemku. Odpovědí na ně bylo rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR R 40/2000, podle něhož je způsobilým předmětem vydržení i pozemek, který je částí parcely.

⁸⁸ Zákon číslo 40/1964 Sb. ve znění zákona číslo 131/1982 Sb.

Zobecněny byly i podmínky vydržení. Základními podmínkami jsou oprávněná držba a uplynutí zákonem stanovené doby nepřetržité držby oprávněným držitelem. Pojem „oprávněná držba“ byl zaveden občanským zákoníkem č. 141/1950 Sb., jako součást opouštění zásad, na nichž byla postavena předchozí právní úprava držby v obecném zákoníku občanském. Oprávněná držba, ačkoliv ji nelze úplně ztotožnit s žádným druhem držby upravené v o.z.o., má nejbližší k tzv. poctivé držbě.

Předpokladem oprávněné držby je dobrá víra držitele, tj. předpoklad, že mu věc nebo právo patří, a existence této dobré víry vzhledem ke všem okolnostem. Obě tyto skutečnosti musí být dány kumulativně. Dobrá víra je přesvědčením držitele, že je vlastníkem věci, kterou drží, nebo subjektem práva, které vykonává.⁸⁹

Pro její naplnění nestačí přesvědčení držitele, že nejedná protiprávně, ale je třeba pozitivního přesvědčení, že mu věc nebo právo náleží. Zde hraje velkou roli ono „se zřetelem ke všem okolnostem“. Posouzení dobré víry držitele je tak odvislé od objektivního posouzení všech okolností, zda u držitele skutečně existuje stav dobré víry a že neexistují okolnosti, které by mohly vést ke zpochybnění dobré víry držitele⁹⁰. V okamžiku, kdy držitel měl možnost seznámit se s existencí skutečností schopných objektivně vyvolat pochybnost o jeho právu držby, dobrá víra zaniká, byť by ji držitel i nadále subjektivně pocítoval⁹¹. Dobrá víra držitele věci se musí vztahovat i k právnímu titulu, na jehož základě držiteli mohlo vzniknout vlastnické právo⁹²; neznamená to ovšem, že právní titul potřebný ke vzniku vlastnického práva skutečně musel existovat a být schopný způsobit účinky vedoucí ke vzniku vlastnictví. V případě více po sobě jdoucích držitelů je třeba právní titul u každého z nich zkoumat zvlášť⁹³. V případě, kdy je držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře (dobrá víra držitele je objektivně seznatelná a prokazatelná) že zde takový titul je, postačí i domnělý právní titul (titulus putativus)⁹⁴.

⁸⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu spis. zn. 22 Cdo 1317/2002 ze dne 28.8.2002.

⁹⁰ Např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis.zn. 28 Cdo 4124/2007 ze dne 30.6.2009.

⁹¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis.zn. 22 Cdo 1659/2005 ze dne 29.3.2006.

⁹² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis.zn. 2 Cdo 1178/96 ze dne 28.4.1997.

⁹³ Rozsudek Nejvyššího soudu spis. zn. 22 Cdo 838/2003 ze dne 2.10.2003.

⁹⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis.zn. 22 Cdo 1398/2000 ze dne 27.2.2002.

V případě existence držby založené na omylu se musí jednat o omyl omluvitelný⁹⁵, nelze zakládat právo držby věci nebo práva na omylu, kterému se lze při zachování běžné opatrnosti vyhnout⁹⁶. I pro posouzení „běžné opatrnosti“ platí objektivní hledisko - na každého držitele jsou kladeny stejné nároky. Omluvitelným může být omyl skutkový a ve výjimečných případech i omyl právní. Omluvitelnost právního omylu se ukazuje jako praktická v případech, kdy držitel bude se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře i když jeho přesvědčení vychází z právního omylu daného objektivní nejasností zákonných ustanovení, či nesprávném výkladu starých právních předpisů (zejména v restitučních řízeních).

V souvislosti se znovuzavedením intabulačního principu⁹⁷ bylo řešeno, zda podle platného občanského zákoníku lze oprávněně držet nemovitost „contra tabulas“, tedy zda může vzniknout oprávněná držba k pozemku, který je podle údajů ve veřejné knize (katastru nemovitostí) ve vlastnictví jiné osoby než držitele. Nejvyšší soud České republiky k této otázce judikoval v rozsudku spis. zn. 22 Cdo 837/98: po skutkové stránce bylo předmětem rozhodování vydržení vlastnického práva k nemovitostem, přičemž užívání nemovitostí přidělených na základě rozhodnutí Osídlovacího úřadu a Fondu národní obnovy v Praze bylo započato v roce 1949. V roce 1991 však bylo zjištěno, že byla užívána i část pozemků vedených ve veřejné knize na jiného vlastníka, a vznikl spor o tom, zda přídělce byl ohledně rozsahu svého přídělu v dobré víře a mohl předmětnou část pozemku vydržet.

Nejvyšší soud zde řešil dva okruhy problémů: v první řadě zda bylo možné vydržet část pozemku, a poté zda je možná oprávněná držba pozemku vedeného ve veřejné knize na jiného vlastníka.

Na první otázku odpověděl v duchu svých předchozích rozhodnutí kladně, protože pozemek, jako věc nemovitá, je předmětem právních vztahů, a právní definice pozemku podle právního předpisu platného v době přídělu pozemku⁹⁸ obsahovala mimo jiné i

⁹⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 22 Cdo 1462/2006 ze dne 27.6.2007.

⁹⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 22 Cdo 2190/2000 ze dne 11.7.2002.

⁹⁷ Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon.

⁹⁸ Zákon č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení.

vymezení pozemku hranicí držby. Část parcely, která byla v držbě jiné osoby než vlastníka, se tak stávala pozemkem a pozemek jako nemovitou věc bylo možné vydržet.

V odpovědi na druhou otázku bylo nutné zohlednit právní úpravu platnou v době uchopení držby. K tomu došlo v roce 1949, za platnosti obecného zákoníku občanského. V rámci exegeze tohoto zákona se vyvinul názor o naturálním držení práv zapisovaných do veřejných knih. Držitelem takového práva pak byla osoba, která jej skutečně vykonávala, i když nebyla zapsána jako vlastník. Připuštěno bylo i vydržení tohoto práva proti knihovnímu vlastníkovu nemovitosti. Na základě toho dospěl Nejvyšší soud ČR k závěru o přípustnosti vydržení „contra tabulas“

Pro tento názor hovoří i skutečnost, že od účinnosti o.z.o. do dnešní doby lze pozorovat postupné omezování právního významu zápisu vlastnického práva k nemovitostem do pozemkových knih (katastru nemovitostí), které je objektivně odůvodňováno změnou společenských podmínek. To ostatně vede i k závěru, že vzhledem k morálnímu klimatu v naší společnosti projevujícím se i v úrovni respektování práva nebude možné minimálně několik desetiletí přijmout zákonný předpoklad nabytí vlastnictví k nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí od nevlastníka z důvodu dobré víry nabyvatele v zápis v katastru nemovitostí.

Doba potřebná pro vydržení činí u věcí movitých tři roky a u nemovitostí deset let a po celou dobu musí být splněny všechny podmínky oprávněné držby. Změna v osobě vlastníka držené věci nemá na běh vydržecí doby vliv. Opačně je tomu u změny v osobě držitele, kde je třeba vždy posoudit, zda i nový držitel je držitelem oprávněným. S nástupem nového držitele začne vydržení běžet znovu a při splnění zákonných podmínek si nový držitel může započít též dobu, po kterou měl věc v oprávněné držbě jeho bezprostřední právní předchůdce.

Výjimku z vydržení zákon připouští v § 125 odst. 2 OZ, kdy k vydržení i při splnění všech podmínek nemůže dojít.

2.3.4 Nabytí vlastnictví k věcem ztraceným, opuštěným a skrytým

Nakládání s věcmi ztracenými, skrytými a opuštěnými bylo v občanském zákoníku systematicky upraveno v šesté části pod rubrikou odpovědnosti za neoprávněný majetkový

prospěch. Nalezl-li někdo ztracenou věc a nebylo-li možné ji vrátit tomu, kdo ji ztratil, vznikla nálezci povinnost nález bez zbytečného odkladu ohlásit místnímu národnímu výboru. Pokud se vlastník nalezené věci do jednoho roku od jejího nálezu nepřihlásil, připadla věc státu a stala se součástí státního socialistického vlastnictví. Nálezci příslušelo jen právo na náhradu nutných nákladů, které mu vznikly ve spojení s nálezem věci. Pokud by si nálezce nalezenou věc ponechal, vznikl by mu neoprávněný majetkový prospěch, jehož předmět (nalezenou věc) by byl povinen vydat i s užitky jejímu vlastníkov, a pokud by ten nebyl zjištěn, státu. Nálezce by pak měl právo na náhradu nutných nákladů, které na věc vynaložil.

K základním oprávněním vlastníka věci náleží též právo vzdát se svého vlastnictví. Dobrovolné vzdání se vlastnického práva k věci jakožto vyjádření vůle vlastníka dále již vlastníkem nebýt i vlastnické vztahy k věcem nalezeným a skrytým, jejichž vlastník není znám, řešil občanský zákoník v § 453 odst. 2 tak, že k těmto věcem nabýval vlastnické právo stát. Ustanovení § 453 odst. 2 však vyvolávalo potíže při aplikaci, které vznikaly rozdílnou interpretací při výkladu spojení „věci opuštěné nebo skryté, jejichž vlastník není znám“. Uvedená formulace umožňovala dvojí výklad v tom, zda se slova „jejichž vlastník není znám“ vztahovala jen na věci skryté nebo i na věci opuštěné. Podle jednoho názoru se opuštěná věc, stejně jako skrytá věc, stala vlastnictvím státu jen tehdy, pokud její vlastník nebyl znám. Jiný názor se naopak prezentoval stanoviskem, že opuštění věci má za následek vznik vlastnického práva státu k této věci bez ohledu na to, zda je vlastník věci znám či nikoliv.

První názor, vycházející z toho, že náležitostí derelikce podmiňující nabytí věci státem je, aby se jednalo o neznámého vlastníka, vycházel z gramatické interpretace textu, která se v diskusi vedené odborníky ukázala jako mylná. Ústředním bodem se zde stalo postavení a gramatický význam spojky „nebo“. Ta podle zastánců prvního názoru měla v textu zákona slučovací význam a stavěla tak opuštěné a skryté věci rovnocenně vedle sebe, což mělo za následek, že podmínka, aby se jednalo o neznámého vlastníka, byla vztažena na oba termíny. Z toho pak odvozovali nabytí vlastnictví státem jen k věci

opuštěné neznámým vlastníkem, kdežto vlastnictví věci opuštěné známým vlastníkem nadále zůstávalo tomuto vlastníku.

Zastánci druhého názoru argumentovali tím, že spojka „nebo“ je dle lingvistických pravidel přiřazovací vylučovací spojkou, což je vedlo k závěru o oddělenosti obou termínů spojkou, které je staví proti sobě, a proto se pasáž o neznámém vlastníku nemohla vztahovat i na opuštěné věci. Správnost druhého pojetí potvrzovaly i případné důsledky prvního způsobu výkladu dotyčného ustanovení zákona. Vykonal-li by derelikci známý vlastník, byl by celý akt vzdání se vlastnického práva k věci neplatný, takže vlastník by i proti své vůli zůstal vlastníkem. Aby se věci zbavil, musel by se dopouštět takových absurdit, jako zabezpečovat si, aby jeho totožnost při opuštění věci byla a zůstala neznámá. Ze společenskopolitických důvodů by ani platnost derelikce provedené známým vlastníkem bez možnosti, aby vlastnictví k věci nabyt stát a věc se stala věcí ničí, nebyla v tehdejšímu systému možná. Již občanský zákoník z roku 1950 vyloučil z právního řádu pojem „res nullius“, který socialistické právo ze zásady neuznávalo. Derelikce byla neformálním právním úkonem, jehož podstata se navenek jevila opuštěním věci, které mohlo být provedeno i jako pasivní úkon. Jejím primárním následkem byl zánik vlastnictví derelikventa a sekundárním následkem byl vznik originárního vlastnického práva státu a věc se stala součástí státního socialistického vlastnictví.

Novela občanského zákoníku provedená zákonem číslo 131/1982 Sb. zařadila k úpravě vztahů k věcem ztraceným, opuštěným a skrytým nový § 453a. Ten mířil na případy, kdy se vlastník věci dopustil takového protiprávního jednání, kterým se trvale zbavil možnosti věc obvyklým způsobem užívat. Bylo-li v rozporu se zájmy společnosti, aby vlastník se svou věcí dále nakládal, připadla věc do vlastnictví státu⁹⁹. Situace, na které toto ustanovení dopadalo, si jistě lze představit. Nepochybně sem patřily případy zneužití věci v osobním nebo soukromém vlastnictví k protiprávnímu jednání, nebo opuštění věci

⁹⁹ K posouzení přechodu vlastnictví pro účely restitučních předpisů např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis.zn. 25 Cdo 39/2002 ze dne 22.4.2003.

v souvislosti se spácháním trestného činu podle tehdejšího § 109 trestního zákona¹⁰⁰, nebyli za něj uloženi trest propadnutí majetku.

Tato úprava ohledně zacházení s věcmi opuštěnými, ztracenými a skrytými rovněž platila až do novely občanského zákoníku číslo 509/1991 Sb., která s platností od 1.1.1992 zrušila dosavadní systematické zařazení příslušných paragrafů do části věnované odpovědnosti za škodu a za neoprávněný majetkový prospěch a s drobnými úpravami přesunula jejich obsah do části věnované věcným právům, kam svou povahou nepochybně náležejí.

2.3.5 Nabytí vlastnictví rozhodnutím státního orgánu

Dalším způsobem nabývání osobního vlastnictví bylo nabytí vlastnictví pravomocným rozhodnutím státního orgánu, například soudu, státního notářství, národního výboru apod. Občanský zákoník výslovně upravil nabytí vlastnického práva na základě pravomocného rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví podle § 142 OZ, nabytí vlastnického práva k neoprávněné stavbě na základě rozhodnutí soudu podle § 221 OZ a nabytí vlastnického práva rozhodnutím státního notářství o vypořádání dědictví podle § 483 a § 484 OZ. Okamžikem nabytí vlastnického práva na základě úředního rozhodnutí je den určený v příslušném rozhodnutí, a není-li určen, pak den právní moci rozhodnutí.

Nabytí vlastnického práva k věci na základě pravomocného rozhodnutí státního orgánu (soudu nebo správního orgánu) je originálním způsobem nabytí vlastnictví. Vlastnické právo nového vlastníka není odvozeno od vlastnického práva vlastníka předchozího, z čehož plyne, že pro přechod vlastnictví pravomocným konstitutivním rozhodnutím státního orgánu neplatí zásada „nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet“. Právní jistota občanů a zachování autority státu vyžadují, aby pravomocné konstitutivní rozhodnutí soudu či správního orgánu, na jehož základě

¹⁰⁰ Ustanovení § 109 zákona č. 140/1961 Sb., trestní zákon, obsahovalo skutkovou podstatu trestného činu opuštění republiky.

konkrétní osoba nabývá vlastnické právo k věci, bylo nezpochybnitelnou právní skutečností, která s výjimkou mimořádných opravných prostředků proti takovému rozhodnutí vylučuje požadavky kterékoliv jiné osoby, která zakládá své domnělé vlastnictví na základě jiné, dřívější právní skutečnosti.

K nabytí vlastnictví soudním výrokem může dojít zejména při zpracování cizí věci, při zřízení stavby na cizím pozemku nebo při rozdělení spoluvlastnictví; toto řešení je závislé na konkrétním skutkovém stavu každého jednotlivého případu

Typickým příkladem správního rozhodnutí je nabytí vlastnictví podle restitučních předpisů. Na základě legislativních kroků učiněných počátkem 90. let minulého století se objevila poměrně rozsáhlá skupina osob, které nabyly vlastnické právo konstitutivním pravomocným rozhodnutím státního orgánu (tzv. „oprávněné osoby“ podle restitučních předpisů). Restituční předpisy si obecně daly za cíl nápravu nebo alespoň zmírnění následků dle dnešních měřítek nespravedlivého a často protiprávního jednání ze strany státu a jeho orgánů vůči občanům. Z hlediska procesu nabývání vlastnictví jsou nejdůležitějšími předpisy ty, které řešily náhradu za majetkové újmy. Takové újmy byly způsobeny skutečnostmi plynoucími například z opatření uskutečněných na základě vládního nařízení číslo 17/1959 Sb., ze zákona 71/1959 Sb., z úpravy § 287a zákona číslo 87/1950 Sb. ve znění zákona číslo 67/1952 Sb., z § 453a občanského zákoníku číslo 40/1964 Sb. a dalších.

Tyto skutečnosti byly velmi významným negativním zásahem do práv a svobod občanů a jejich následky měly být pokud možno odstraněny. Oprávněné osoby podle zákona písemně vznesly svůj nárok na majetek, který jim byl odňat na základě některé ze skutečností uvedených v restitučním předpisu. Nárok na vydání věci se uplatňoval u tzv. povinné osoby (podle zákona číslo 87/1991 Sb. o mimosoudních rehabilitacích) nebo organizace (podle zákona číslo 403/1990 Sb. o zmírnění některých majetkových křivd). V případě nároků vůči povinné osobě musela oprávněná osoba prokázat svůj nárok na věc a uvést způsob, jakým byla tato věc převzata státem. U nároku na vydání věci uplatněnému vůči organizaci postačovala písemná výzva.

O vydání věci (v případě organizace k vydání věci ještě přistupovalo vypořádání nároků) se uzavírala mezi účastníky dohoda, která podléhala registraci tehdejšími státními notářstvími. Registrační povinnost se nevztahovala na dohody o vydání movitých věcí podle

zákonu 87/1991 Sb. Postup státního notářství při registraci dohody o vydání věci byl stejný jako při registraci smlouvy o převodu nemovitostí. Registrace (od 1. ledna 1993 vklad do katastru nemovitostí) byla odůvodněna mimořádností právní úpravy restitucí, která zahrnuje dlouhé časové období, v jehož průběhu platily různé právní předpisy o nabývání a pozbývání vlastnictví. Nároky vznesené na vydání věci podle těchto zákonů byly vždy nárokem tzv. oprávněné osoby, jejíž definici tyto zákony obsahují. Pokud povinná osoba žádosti o vydání věci nevyhověla či pokud organizace povinnost vydat věc nesplnila, mohla se oprávněná osoba obrátit na soud. Pravomocné rozsudky soudů o vydání věci podle zákona o zmírnění následků některých majetkových křivd a podle zákona o mimosoudních rehabilitacích jsou konstitutivního charakteru, mají za následek zánik vlastnického práva předchozího vlastníka a jsou originálními způsoby nabytí vlastnictví.

Způsob nabytí vlastnictví oprávněných osob podle restitučních zákonů je spolu se vztahem mezi těmito předpisy a obecnými právními předpisy¹⁰¹ s jejich časovou, věcnou a osobní působností důležitý i pro požadavky osob, které z různých důvodů svoje právo na vydání věci řádně neuplatnily nebo nebyly v soudním řízení o vydání věci úspěšné. Mezní časovou hranicí pro aplikovatelnost restitučních předpisů je den 25.2.1948¹⁰²; na události před tímto datem se tyto předpisy již nevztahují. Otázky vztažené ke konstitutivním rozhodnutím státních orgánů o nabytí vlastnictví k majetku, o který původní vlastníci přišli před tímto datem tak mohou hrát významnou roli ve sporech o vlastnictví vyvolaných požadavky původních vlastníků.

To se projevuje ve vztahu k předpisům týkajících se pozemkové reformy, znárodňovacích předpisů a též předpisů konfiskačních. Z hlediska posledně uvedené skupiny právních předpisů se jedná o oblast dotčenou zákonem ČNR č. 243/1992 Sb., který v § 2 odst.1 vymezuje skupinu „oprávněných osob“ jako státní občany České a Slovenské Federativní Republiky, kteří ztratili majetek podle dekretů prezidenta republiky č. 12/1945

¹⁰¹ Ke vztahu restitučních a obecných předpisů např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis.zn. 28 Cdo 2223/2007 ze dne 7.5.2009.

¹⁰² K možnosti soudů posuzovat splnění zákonných předpokladů pro konfiskaci dle dekretů prezidenta republiky např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis.zn. 28 Cdo 1976/99 ze dne 27.6.2000.

Sb. nebo dekretu prezidenta republiky č. 108/1945 Sb., ačkoliv se neprovinili proti československému státu a nabyli zpět československé státní občanství.

Ve světle restitučních předpisů tak ožívají otázky spojené s nabýváním vlastnictví podle speciálních právních úprav, zakládajících vznik vlastnictví nových subjektů na konstitutivním charakteru úředních výroků, přičemž tato úřední rozhodnutí často stvrzovala stav již existující, vzniklý právě na základě předpokladů uvedených v právních předpisech. Dělo se tak zejména v době těsně poválečné, kdy docházelo k nabytí vlastnického práva k nemovitostem v důsledku pouhé držby založené v rámci zahájeného přidělového řízení podle dekretu prezidenta republiky číslo 28/1945 Sb.

Problematickou spojenou s nabýváním vlastnictví podle tohoto dekretu se opakovaně zabýval Ústavní soud České republiky, který např. v nálezu ze dne 28. 4. 1999, spis. zn. IV. ÚS 99/99, vyslovil, že podle ustanovení § 5 odst. 2 citovaného dekretu přecházela přidělená půda do vlastnictví dnem převzetí držby. Důraz kladený v těchto ustanoveních dekretu na stav držby reflektoval tehdy panující zásadu, že „půda patří těm, kdo na ní pracují“, takže podmínkou a okamžikem nabytí vlastnictví bylo v tomto směru i při pozdějším vydání přidělové listiny skutečné převzetí držby přidělené půdy. Ústavní soud dále dovodil, že není zásadní překážky, aby den převzetí držby předcházel dni vydání rozhodnutí o přidělu, zejména byl-li jím stvrzován stav, který se v procesu formování návrhu přidělu již fakticky vytvořil. Rovněž tak vyjádřil v nálezu spis. zn. I ÚS 101/99 ze dne 30.11.1999, kterým bylo vyřčeno, že „přidělená půda podle § 5 odst. 2 dekretu prezidenta republiky č. 28/1945 Sb. přechází do vlastnictví přidělce dnem převzetí do držby. Pojem „den přidělu“ ve smyslu přidělové listiny je sice nutno chápat jako den stanovený v rozhodnutí o přidělu, kdy přidělce je povinen se ujmout držby, avšak okamžik přechodu vlastnictví přidělem určuje den, kdy se přidělce držby ujal, což však může být i jiným, třeba dřívějším dnem, než je "den přidělu". Podmínkou a okamžikem nabytí vlastnictví je i při pozdějším vydání přidělové listiny skutečné převzetí držby přidělené půdy.“

Názor, se kterým uvedené nálezy Ústavního soudu plně korespondují, byl ostatně vyjádřen již v rozsudku Nejvyššího soudu spis. zn. 2 Cdon 1163/96, ve kterém soud dospěl k závěru, že okamžikem přechodu vlastnictví přidělem podle § 5 dekretu prezidenta republiky číslo 28/1945 Sb. je den, kdy se přidělce držby ujal, který může být jiným (a to

dřívějším) dnem, než je den přidělu. Citovaný rozsudek Nejvyššího soudu České republiky na základě výkladu tohoto dekretu stanovil, že právním titulem přechodu vlastnictví byla přidělová listina určená individuální osobě – přidělci, schopná vkladu do pozemkové knihy a deklarující předchozí rozhodnutí o přidělu provedené ministerstvem zemědělství. Bez rozhodnutí ministerstva zemědělství (Národního pozemkového fondu) nemohlo dojít k přidělení zemědělského majetku, vydání tohoto rozhodnutí bylo završením procesu přidělu. Rozhodnutí o přidělu tak má povahu právního titulu pro přechod vlastnictví. Modus přechodu vlastnického práva byl ale dán skutečnostmi, na jejichž podkladě došlo u osoby přidělce ke vzniku vlastnického práva. Ve smyslu ustanovení § 5 odst. 2 dekretu prezidenta republiky č. 28/1945 Sb. je touto skutečností, určující okamžik, v němž dochází k nabytí vlastnického práva, den převzetí držby. Existuje-li titul přechodu vlastnictví spočívající v přidělové listině, pak okamžikem ujmoutí se držby se osoba, které titul svědčí, stala subjektem vlastnického práva k přidělené zemědělské půdě. Vydání přidělové listiny tak mohlo stvrdit již existující stav, který se vytvořil v průběhu přidělového řízení.

Význam výše uvedeného pro způsoby nabývání vlastnictví k nemovitostem podle restitučních předpisů tkví v tom, že i při neexistenci, popřípadě nemožnosti doložit rozhodnutí státního orgánu, které by osvědčovalo vlastnictví k nemovitosti, lze v řízení o nároku oprávněné osoby podle zákona číslo 229/1991 Sb. uplatnit nárok „domněle oprávněné osoby“ (ve smyslu § 4a odst. 2 citovaného zákona) i na základě prokázání pouhé držby k nemovitostem. Jedná se o projev speciality restitučních předpisů ve vztahu k obecnému předpisu – občanskému zákoníku.

Držba sama o sobě posuzována jen podle příslušných ustanovení občanského zákoníku by nemohla bez dalšího být průkazem vlastnictví k nemovitosti. Nároky oprávněných osob v restitučním řízení, řídicí se zákonem o půdě, který sleduje co nejširší uspokojení práv osob, jež byly zbaveny svého zemědělského majetku, a nápravu takto vzniklých křivd, jsou ale k úpravě občanského zákoníku v poměru speciality, a ustanovení § 4a zákona o půdě, které zohlednilo situaci, kdy po řadě let spojených s bouřlivými a často nelegálními zásahy státu při kolektivizaci zemědělství nutně muselo docházet i ke ztrátě dokladů, včetně těch, jež měly být státem evidovány, se na tyto případy použije přednostně. Tento výklad otázek spojených s nemožností předložit listinný důkaz o vlastnictví

nemovitosti v řízení podle zákona číslo 229/1991 Sb. lze v judikatuře považovat za ustálený.¹⁰³

Problematika spojená s majetkoprávními otázkami v období těsně po druhé světové válce byla předmětem řešení i dalších právních norem, které se ve větší či menší míře prolínaly a dávaly vzniknout nové struktuře vlastnických vztahů k nemovitému majetku. Mám zde na mysli dekrety presidenta republiky č. 12/1945 Sb. a č. 108/1945 Sb., které spolu s výše uvedeným dekretem presidenta republiky č. 28/1945 Sb. tvoří rámec pro změny v poválečné vlastnické struktuře. Od počátku devadesátých let 20. století, kdy v Československu a poté v České republice začal probíhat proces restitucí movitého, ale především nemovitého majetku, se otázky spojené s působností, rozsahem a dopady poválečné legislativy na vlastnické právo osob, které majetek nabyly na základě těchto předpisů a na ně navazujících právních aktů znovu vynořily na povrch a vyvolaly obsáhlou diskusi spojenou ústředním tématem – jakým způsobem a v jakém okamžiku docházelo k nabytí vlastnického práva podle uvedených předpisů.

Pokud se týká geneze uvedených právních předpisů a jejich obsahové stránky, postačí jen stručné shrnutí: dekret prezidenta republiky ze dne 21. 6. 1945 č. 12/1945 Sb. se týkal konfiskace a urychleného rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa. Tento právní předpis obsahoval jednak ustanovení o konfiskaci majetku, jednak ustanovení o přidělování konfiskovaného majetku.

Dne 20. 7. 1945 pak prezident republiky vydal dekret č. 28/1945 Sb. o osídlení zemědělské půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel státu českými, slovenskými a jiným slovanskými zemědělci. Ustanovení tohoto dekretu o přidělování zemědělské půdy se do značné míry překrývají s ustanoveními dekretu č. 12/1945 Sb., mezi oběma dekrety je však řada rozdílů. Zřejmě nejzávažnější změnou je ustanovení § 5 odst. 2 dekretu č. 28/1945 Sb., podle něhož přidělená půda přechází dnem převzetí držby do vlastnictví přídělce; dekret č. 12/1945 Sb. zvláštní ustanovení o nabývání vlastnictví k přidělenému majetku nemá.

Dkretem č. 108/1945 Sb., vydaným dne 30.10.1945, byl pak konfiskován pro Československou republiku movitý i nemovitý majetek (vyjma zemědělského majetku, na

¹⁰³ Nejnověji např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 28 Cdo 645/2004 ze dne 7.6.2004 nebo spis.zn. 28 Cdo 385/2003 ze dne 26.6.2003.

který dopadaly předešlé dekrety) včetně majetkových práv, který ke dni faktického skončení německé a maďarské okupace byl nebo se stále nacházel ve vlastnictví v dekretu blíže určených nepřátelských subjektů. Ke konfiskaci docházelo přímo na základě dekretu a o splnění podmínek dekretu vydával deklaratorní rozhodnutí příslušný okresní národní výbor¹⁰⁴, který v něm vymezil rozsah konfiskovaného majetku.¹⁰⁵

Při bližším pohledu na dekrety č. 12/1945 Sb. a č. 28/1945 Sb. se může zdát podivné, proč dekret č. 28/1945 Sb. následoval již po jednom měsíci po vydání dekretu č. 12/1945 Sb. a proč, ačkoliv předmět úpravy je zdánlivě stejný, nebyl koncipován pouze jako novela dekretu č. 12/1945 Sb., ale jako samostatná právní norma. Uvádí se, že důvodem pro tento postup byla nutnost zajistit sklizeň z opuštěných polí. Tehdejší literatura uvádí, že předmětem úpravy dekretu č. 12/1945 Sb. je konfiskace půdy vůbec a její přiděl *místním* uchazečům, zatímco v případě dekretu č. 28/1945 Sb. se jedná o osidlování konfiskované půdy *v rámci celkové osidlovací akce*. Lze tak usoudit, že dekret č. 28/1945 Sb. byl vydán poté, co se zjistilo, že rozdělení konfiskované půdy pouze mezi místní uchazeče nesplní předpokládaný účel zákona a k zajištění sklizně bude nutné okruh uchazečů o půdu rozšířit. Místo toho, aby toto rozšíření bylo vtěleno do stávajícího předpisu, byl vydán předpis nový a přidělování konfiskované půdy tak často probíhalo souběžně, jak tomu nasvědčuje i formulace použitá v § 1 dekretu č. 28/1945 („Zemědělský majetek.....osídlí se, pokud se nerozdělí ve smyslu dekretu o konfiskaci...“). Důsledkem takového postupu však byl stav, kdy nebylo zřejmé, podle kterého z dekretů byl přiděl realizován, což mělo své následky při určování okamžiku vzniku vlastnického práva k nemovitému majetku. Dekret č. 28/1945 Sb. totiž určení tohoto okamžiku obsahuje; dekret č. 12/1945 Sb. však nikoliv.

Otázka nabytí vlastnického práva k přidělu byla řešena v odborné literatuře již ve druhé polovině čtyřicátých let 20. století. Za základní pramen k pochopení podstaty přidělu a vlastně celé situace spojené s osidlovací akcí je považována publikace Viktora Knappa¹⁰⁶

¹⁰⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis.zn. 28 Cdo 331/2000 ze dne 28.6.2000

¹⁰⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis.zn. 33 Cdo 2398/98 ze dne 29.6.2000

¹⁰⁶ Knapp, Viktor: Osidlovací právo hmotné, Praha 1949

věnovaná právním a technickým otázkám osidlování. Konstatuje se zde, že příděl je institut společný všem třem dekretům a je definován jako úplatný přechod vlastnického práva, ke kterému dochází na základě veřejnoprávní žádosti a který je dokonán administrativním rozhodnutím. Příděl je považován za derivativní nabytí ve smyslu ustanovení § 423 o.z.o., jehož titulem je administrativní rozhodnutí. Podle V. Knappa ani v případě přidělu nestačí k nabytí vlastnického práva právní *titul*, ale je zapotřebí i *modu* (tradice) podle § 426 - § 431 o.z.o., jehož nutná existence je odvozena z § 5 odst. 2 dekretu č. 28/1945 Sb. („...půda přechází dnem převzetí držby...“) a z § 5 odst. 1 bodu 4 dekretu č. 108/1945 Sb. („provést odevzdání konfiskovaného majetku...“).

Ve vztahu k výkladu dekretu č. 12/1945 Sb. V. Knapp uvádí, cituji: „*Dekret č. 12/1945 Sb. byl, jak je všeobecně známo, vypracován ve velikém chvatu a ... vykazuje velmi značné legislativně technické závady. Se zřetelem k tomu, myslím, nemá smysl dogmatické lpění na slovech dekretu, nýbrž je třeba zvýšenou měrou hledět k účelu zákona a k praxi, která se na jeho základě vyvinula*“. Poznámává též, že je „*vadné snažit se o pochopení přidělu a konfiskace ryze civilistickými pojmy a musíme se oprostit od občanskoprávních pojmů i od občanskoprávních analogií a konstruovati specifické pojmy osidlovacího práva*“. Z uvedeného je vidět, že výklad dekretu č. 12/1945 Sb., nebyl jednoznačný ani v době jeho vzniku, natož dnes, po více jak čtyřiceti letech. Že nejasnosti přetrvávají, o tom svědčí i polemika vedená v první polovině 90. let na stránkách časopisu Správní právo, vedená mezi zastánci názoru, že k přechodu vlastnického práva formou přidělu podle o.z.o., nebylo zapotřebí intabulace, a obhájcí názoru opačného. Je nutné připustit, že oba názory se opírají o vcelku solidní argumentaci, ovšem pravdě nejbližší může být pouze jeden názor. Současná judikatura¹⁰⁷ šla cestou důrazu na skutečnost, že v době platnosti o.z.o. neplatil intabulační princip bezvýjimečně, a lze tedy připustit, že k nabytí vlastnického práva k nemovitému majetku na základě přidělu podle dekretů presidenta republiky nebyl vklad do pozemkové knihy nezbytně nutný.

Má-li se dospět k řešení otázek spojených s právní povahou přidělu a důsledků, které s sebou přinesl, bude nutné vrátit se až k okamžiku, ve kterém se tento právní institut

¹⁰⁷ Nejvyšší soud ČR v R 35/93, nález ÚS č. 166/1995 Sb. (Pl. ÚS 1/95).

poprvé objevil v československém právním řádu. Stalo se tak zákonem č. 81/1920 Sb., zákonem přidělovým, který byl součástí právních předpisů vztahujících se k pozemkové reformě prováděné po první světové válce (tzv. „první pozemková reforma“). Ve vztahu k otázce povahy přidělu jako způsobu nabytí vlastnictví (a od toho odvozených náležitostí, které byly esenciální k nabytí vlastnického práva) je u tohoto předpisu zajímavým ustanovením § 57, podle něhož je z pohledu veřejného práva (zákona č. 74/1901 ř.z. o poplatcích z převodu nemovitostí) přiděl považován za úplatný převod majetkový. Tedy převod, ovšem pro účely veřejného práva. Při terminologické nevyhraněnosti pojmů převod a přechod v o.z.o. (resp. vzhledem k jejich užívání zákonem promiscue) přidělový zákon sám o osobě povahy přidělu neřeší. Jako nadějnější se proto jeví ustanovení § 28 a § 29 zákona č. 329/1920 Sb., zákona náhradového, ze kterého vyplývá pravidlo, že nestanoví-li zvláštní předpis (zde zákon náhradový) jinak, potom k nabytí vlastnického práva k nemovitému majetku přidělcem není zapotřebí intabulace. Tedy, že k nabytí vlastnictví přidělem není vklad vlastnického práva do pozemkové knihy zapotřebí, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak.

Nabytí vlastnického práva přidělem, ať již provedeným právními předpisy týkajícími se první pozemkové reformy nebo dekretální normotvorbou po druhé světové válce, se tak posouvá do kategorie nabývacích způsobů vlastnického práva k nemovitostem, které jsou výjimkou z intabulačního principu.

Je pravdou, že intabulační princip neplatil všeobecně (vlastnictví bez knihovního zápisu bylo možné nabýt okupací, vydržením, příklepem v dražbě, expropriací a *dalšími způsoby*¹⁰⁸). Je ale otázkou, zda pod ony „*další způsoby*“ lze zahrnout přiděl. Z pohledu naší současné judikatury platí, že ano, a tento názor se opírá o fakt, že při realizaci první pozemkové reformy to byl zvláštní zákon (zák. č. 329/1920 Sb., zákon náhradový), který přímo stanovil, že nabytí vlastnického práva se děje dnem jeho vkladu do pozemkové knihy (§ 28 a § 29 zákona), z čehož se dnes dovozuje, že při přidělu bylo vkladu do pozemkové knihy zapotřebí jen tehdy, bylo-li tak výslovně stanoveno zvláštním zákonem.

¹⁰⁸ Rouček, F., Sedláček, J.: Komentář k čsl. obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, Praha 1935

Prvorepubliková odborná literatura¹⁰⁹ konstatovala, že právní povaha přidělu je velmi sporná a soudní praxe se řídila rozhodnutím Nejvyššího soudu ČSR spis.zn. Rv I 783/27 ze dne 10.3.1928, v němž soud dospěl k závěru, cituji: „*Právo československé spočívá tedy na teorii adsignační, přidělové, že totiž nabytí půdy se uskutečňuje přiznáním jí ze strany povolaného k tomu úřadu správního, tedy úředním aktem správním. Nabytí to tedy povahy veřejnoprávní. Z toho všeho plynou tyto důležité poznatky: nabytí se rozhoduje pravomocným rozhodnutím Státního pozemkového úřadu přiděl přiznávajícím, zkrátka řečeno rozhodnutím přidělovým, z čehož plyne, že není potřebí ani vkladu do knih ani hmotného odevzdání pozemků.*“

Nejvyšší soud ČSR tak v případě nabývání vlastnického práva k nemovitostem, ke kterému docházelo v důsledku I. pozemkové reformy, dospěl k určitému právnímu názoru na povahu přidělu a na předpoklady jeho řádného nabytí. Jeho závěry s největší pravděpodobností plně korespondovaly i s právní praxí té doby. Proto zřejmě nelze než uzavřít, že se v analogické situaci případů přidělování zemědělské půdy a ostatních nemovitostí konfiskovaných právními předpisy po druhé světové válce uplatnily při nabývacích aktech stejné mechanismy.

Spory provázející diskusi o právní povaze přidělu a jeho předpokladech a účincích v soukromoprávní sféře jsou úzce provázány s problematikou rozlišování mezi převodem a přechodem vlastnického práva podle úpravy obecného zákoníku občanského. Nezastupitelnou úlohu zde hraje judikatura Nejvyššího a Ústavního soudu ČR, do níž se promítají názory a poznatky právní teorie a praxe jak současné, tak minulé. Ústavní soud ČR se k tomuto problému vyslovil např. v nálezu Pl. ÚS 1/95¹¹⁰, kde zcela správně uvedl, že přinejmenším autoři komentáře k o.z.o. tento rozdíl vnímali a pracovali s ním. Plně přisvědčit lze i tomu, že o přechod vlastnického práva se jedná v případech autoritativních výroků soudu nebo úřadů, přičemž otázku, zda a kdy došlo k přechodu vlastnictví, je nutné hledat v ustanoveních vztahujícím se k těmto výrokům. Věta, která tuto úvahu uzavírá: „knihovního zápisu jako podmínky nabytí vlastnictví k nemovitostem je proto třeba jen v těch případech, kdy to příslušné předpisy výslovně vyžadují“ používá výrazu „zápis“, což

¹⁰⁹ Rouček, F., Sedláček, J.: Komentář k čsl. obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, Praha 1935.

je pojem souhrnně označující vznik, převod a další nakládání s věcnými právy, která vznikla mimoknihovními skutečnostmi a která se v pozemkové knize objevují formou definitivní (vklad) nebo podmíněnou (záznam).

Na tomto místě si dovolím prezentovat jednu neodbytnou myšlenku týkající se nálezu Ústavního soudu spis. zn. Pl. ÚS 1/95, která má svůj původ v poněkud obskurní, nepsané (a donedávna i nevyslovené) zásadě „Ústavní soud má pravdu, i kdyby se mýlil.“ a týká se intabulačního principu jako nezbytného předpokladu nabytí vlastnického práva k nemovitému majetku. Ve výroku zmíněného nálezu Ústavní soud správně argumentuje takto, cituji: „... o přechod vlastnictví jde, v případech autoritativních výroků soudů nebo úřadů, přičemž odpověď na otázku, zda a kdy došlo k přechodu vlastnictví, je třeba hledat v ustanoveních vztahujících se k těmto výrokům. Knihovního zápisu jako podmínky nabytí vlastnického práva k nemovitostem je proto třeba jen tehdy, kdy to příslušné předpisy výslovně vyžadují.“ Je-li v takových ustanoveních stanoveno, zda, kdy, popř. jakým způsobem k přechodu vlastnického práva dochází, potom je takovým zvláštním právním předpisem stanovena výjimka z obecného principu intabulace. Pokud taková ustanovení zvláštní právní předpis, o němž se autoritativní výrok soudu nebo úřadu opírá, nemá, mělo by platit ustanovení § 436 o.z.o. Ústavní soud ale dovozuje pravý opak a cituje skupinu případů nabývání vlastnictví k nemovitostem, ve které se intabulační princip neuplatňoval (udělení příklepu podle § 156, § 237 zákona č. 79/1896 ř.z., exekučního řádu; vyvlastnění podle § 34 zákona č. 30/1878 ř.z., nabytí vlastnictví uchopením držby podle § 5 odst. 2 dekretu č. 28/1945 Sb.), z čehož má plynout, že byla-li v případech přechodu vlastnictví k nemovitostem předpokládána jako podmínka nabytí vlastnického práva intabulace, musela být povinnost provést intabulaci výslovně stanovena zvláštním předpisem. Odkazuje v této souvislosti na právní předpisy upravující průběh I. pozemkové reformy: „Jestliže v ustanovení § 5 záborového zákona bylo uvedeno, že zábořem uvedeným v § 1 nabývá Československá republika práva zabraný majetek přejímat a přidělovat (§ 10, § 11 zákona), a v § 27 přidělového zákona se konečná rozhodnutí pozemkového úřadu a dohody, opatřené jeho schvalovací doložkou, kladou na roveň vkladným listinám,

¹¹⁰ Nález Ústavního soudu vyhlášen pod č. 166/1995 Sb.

z ustanovení § 26 - § 29 náhradového zákona jasně vyplývá, že stát i přídělce nabývali vlastnictví k zabranému majetku či přídělu teprve zápisem v pozemkové knize.“ A dále uvádí, že při jiném výkladu, který by vycházel z principu nepodmíněnosti intabulačního principu, jako obecné, žádnou výjimku nepřipouštějící podmínky nabytí vlastnictví k nemovitostem, by citovaná ustanovení předpisů o I. pozemkové reformě byla, vzhledem k ustanovení § 431 o.z.o., nadbytečná. Uzavírá, že vyžadoval-li zvláštní předpis výslovně vklad vlastnického práva, nemohla tato ustanovení znamenat nic jiného, než že existovaly i případy, které z principu intabulace nevycházely. Ano, takové případy existovaly – Ústavní soud je v nálezu jmenoval právě jako výjimky z principu intabulace při přechodu vlastnictví k nemovitostem.

Vztah mezi obecnou a zvláštní normou je tak postaven na hlavu. Přijmeme-li postulát, že existoval a obecně platil intabulační princip, vyjádřený o.z.o. a obecným zákonem knihovním v tom smyslu, že převod i přechod vlastnického práva k nemovitostem¹¹¹ se dovršuje vkladem, popř. záznamem do pozemkových knih a ze kterého zvláštní předpisy vlastní úpravou výslovně připouštěly výjimky tím, že samy stanovily, jak a kdy docházelo ke změně vlastnictví nemovitosti, pak zde se dovozuje, že pro nabývání vlastnického práva přechodem obecně platil intabulační princip jen tehdy, pokud to tak výslovně stanovila zvláštní norma. Tento závěr ale postuluje nadbytečnost ustanovení § 436 o.z.o.

V literatuře věnované tomuto tématu¹¹² zaznělo, že ustanovení zákonů o I. pozemkové reformě neměla za cíl přímo zakládat intabulační povinnost, ale upřesňovala ji ve vztahu k jejich obsahu. Pozemková reforma byla aktem prováděným „shora“, prostřednictvím specializovaných předpisů, a znamenala do té doby nevídaný zásah do vlastnických poměrů soukromých osob ze strany státu, takže způsob „přerozdělení“ nemovitého majetku a jeho nabytí novými vlastníky v rámci stávajících obecných předpisů takové zpřesnění postupu nepochybně vyžadoval.

¹¹¹ Ve smyslu ustanovení § 431 a § 436 zákona č. 946/1811 Sb. zák. soudních, obecného zákoníku občanského.

¹¹² Müller, Z.: O ztraceném paragrafu aneb přidělování konfiskátů.

Při nabývání vlastnického práva se konfiskační normy poválečného období uplatnily nejen ve vztahu k přidělcům – fyzickým osobám, ale rovněž ve vztahu k veřejnoprávním korporacím, jakými jsou např. obce. Také v těchto případech se posouzením tehdejšího právního postupu, kterým byl nabýván do vlastnictví nemovitý majetek, zabýval Ústavní soud.

Pro ilustraci lze uvést případ ústavní stížnosti podané Českou republikou – Ministerstvem financí proti rozhodnutí Krajského soudu v Plzni ve sporu o určení vlastnictví k části majetku obce Velichov, vedenou pod spis.zn. II. ÚS 423/97, v níž se objevily zásadní námitky proti dnes ustálenému výkladu o významu intabulace pro nabytí vlastnictví.

V inkriminovaném nálezu Ústavního soudu spis.zn. II. ÚS 423/97 ze dne 21.10.1998 byl předmětem posouzení namítaný zásah do práva vlastnit majetek a též způsob, jakým byl tento majetek nabyt do vlastnictví. Věc se dostala k Ústavnímu soudu poté, co obecné soudy při rozhodování sporu vzniklého mezi státem a obcí podle názoru stěžovatele nezákonně zasáhly do jeho vlastnického práva. Podstatou sporu projednávaného před obecnými soudy bylo tvrzení obce o vlastnickém právu k nemovitostem, které byly konfiskovány podle dekretu č. 108/1945 Sb. a obci předány rozhodnutím Osidlovacího úřadu a Fondu národní obnovy ze dne 30. 12. 1949 (ke dni 31. 12. 1949). Tímto dnem se obec měla stát jejich vlastníkem a vlastnické právo měla znovu nabýt na základě § 2 odst. 1 písm. c) zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí. Postup, kterým majetek původně do vlastnictví obce přešel, byl zpochybněn ze strany státu s odůvodněním, že ze samotného znění rozhodnutí Osidlovacího úřadu a Fondu národní obnovy je zřejmé, že k 31. 12. 1949 na obec přešla jenom držba, užívání a správa, ne však již vlastnické právo, a že obecné soudy se při svém rozhodování řídili toliko volnými, mimo zákon jdoucími úvahami, které nerespektovaly právní stav existující v době, kdy obec měla vlastnické právo nabýt.

Ústavní soud se při rozhodování v této věci dotkl vzájemných vztahů mezi právními předpisy upravujícími zacházení s majetkem nepřátelských osob, tak, jak byly uplatňovány v období po druhé světové válce. Jak je obecně známo, na základě dekretů prezidenta

republiky č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa, č. 28/1945 Sb., o osídlení zemědělské půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel státu českými, slovenskými a jinými slovanskými zemědělci, a č. 108/1945 Sb., o konfiskaci nepřátelského majetku a Fondech národní obnovy, ve znění pozdějších předpisů, byla provedena konfiskace a následné přerozdělení zemědělského majetku, zemědělské půdy, a dalšího majetku Němců, Maďarů a jiných nepřátel státu.

Ústavní soud v uvedeném nálezu konstatoval několik premis, jimiž se při svém rozhodování řídil, a které tvoří podstatnou část odůvodnění nálezu:

a) *dekret č. 12/1945 Sb. se týkal konfiskace a urychleného rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa. Tento právní předpis obsahoval jednak ustanovení o konfiskaci majetku, jednak ustanovení o přidělování konfiskovaného majetku. Dne 20. 7. 1945 pak prezident republiky vydal dekret č. 28/1945 Sb. Ustanovení tohoto dekretu o přidělování zemědělské půdy se do značné míry překrývají s ustanoveními dekretu č. 12/1945 Sb., mezi oběma dekrety je však řada rozdílů. Zřejmě nejzávažnější změnou je § 5 odst. 2 dekretu č. 28/1945 Sb., podle něhož „přidělená půda přechází dnem převzetí držby do vlastnictví přídělce“. Dekret č. 12/1945 Sb. takové zvláštní ustanovení o nabývání vlastnictví k přidělenému majetku nemá, pouze § 13 tohoto dekretu předpokládá zápis (nikoliv vklad) přídělů do pozemkových knih, přičemž tento zápis nemá konstitutivní charakter. K nabytí vlastnického práva k zemědělskému majetku podle dekretu prezidenta republiky č. 12/1945 Sb. proto nebylo třeba vkladu do pozemkových knih. Dekret prezidenta republiky č. 28/1945 Sb. pak výslovně určil v § 5 odst. 2 „přidělená půda přechází dnem převzetí držby do vlastnictví přídělce“. Z toho vyplývá, že tento právní předpis tedy zjevně nevyžadoval pro nabytí vlastnického práva přídělcem intabulaci přídělů;*

b) *dekret č. 108/1945 Sb. upravoval konfiskaci majetku, zřízení a činnost Fondů národní obnovy a přídělové řízení. Přídělové řízení mimo jiné specifikuje rozhodnutí o přídělů, včetně povinnosti orgánu, rozhodujícího o přídělů zaslat právoplatné rozhodnutí o přídělů*

příslušnému orgánu veřejné správy, jenž provede odevzdání přiděleného majetku. Dekret byl ryze veřejnoprávní normou, ve které není výslovně stanoveno, že přidělce se stává vlastníkem. Obsahem právních vztahů jím regulovaných je přechod vlastnictví nejprve na stát a potom na přidělce, což je možno dovodit z obecného významu použitých slov a z argumentace § 13, který upravuje nakládání s přiděleným majetkem, a § 16, který upravuje přechod nemovitostí a knihovních práv na stát, s použitím zákona č. 90/1947 Sb., který na tyto věci již pamatuje výslovně. Dává přidělci právo zažádat o vklad a ukládá státním úřadům vklad pro přidělce zařídit, což znamená, že přidělce musí být vlastníkem;

c) pokud jde o samotný příděl, jedná se o institut společný pro všechny zmíněné dekrety a je derivativním nabytím podle § 423 o.z.o., tedy úplatným přechodem vlastnického práva, k němuž dochází na podkladě veřejnoprávní žádosti a který je dokonán právním úkonem - administrativním rozhodnutím. V posuzovaném případě tak bylo provedeno rozhodnutím Osidlovacího úřadu a Fondu národní obnovy v Praze ze dne 30. prosince 1949. V případě přídělu však nestačí k nabytí vlastnického práva pouhý právní titul, ale je zapotřebí tradice podle § 426- § 431 o.z.o. což plyne jednak z § 5 odst. 2 dekretu č. 28/1945 Sb. (převzetí držby) a dále z § 5 odst. 1 bod 4 dekretu č. 108/1945 (odevzdání konfiskovaného majetku). Tradice potřebná k dovršení procesu nabytí vlastnického práva byla uskutečněna již rozhodnutím Osidlovacího úřadu a Fondu národní obnovy, protože to obsahovalo ustanovení o provedení zápisů provádějících knihovní pořádek podle tohoto rozhodnutí o odevzdání nemovitého majetku, v němž byl výslovně uveden vklad vlastnického práva pro obec; z toho logicky vyplývá, že

d) samotné rozhodnutí Osidlovacího úřadu a Fondu národní obnovy založilo vklad vlastnického práva pro obec, která se stala vlastníkem na základě tohoto rozhodnutí. Právní účinky přídělu, zejména nabytí vlastnického práva k nemovitému majetku, přidělenému podle dekretu prezidenta republiky, nastaly již výše uvedeným rozhodnutím;

e) v podobných případech je proto třeba rozlišovat nabytí vlastnictví k majetku podle dekretů prezidenta republiky č. 12/1945 Sb., č. 28/1945 Sb. a č. 108/1945 Sb. V době vzniku těchto právních předpisů byl platný obecný zákoník občanský z roku 1811, podle něhož

bylo vždy k nabytí vlastnického práva třeba intabulace dle jeho § 431, což však neplatilo všeobecně. Nabytí konfiskovaného majetku bylo veřejnoprávní povahy a rozhodovalo se o něm pravomocným rozhodnutím pověřeného Osidlovacího úřadu a Fondu národní obnovy. Bylo to rozhodnutí přídělové. Pro nabytí vlastnického práva nebylo proto zapotřebí ani vkladu práva vlastnického do pozemkových knih (tzn. intabulace práva vlastnického neboli provedení knihovního pořádku), ani hmotného odevzdání nemovitosti.

Citované závěry Ústavního soudu nebyly ovšem přijaty bezvýhradně. Odlišný názor na způsob a náležitosti nabývání vlastnického práva k nemovitému majetku osob státně nespolehlivých, se kterým bylo nakládáno podle dekretů prezidenta republiky a dalších zákonů, se zařizuje především chápáním kontinuity právního řádu, jejímž výrazem pro občanskoprávní oblast je v tomto případě existence faktu, že k nabytí vlastnictví k nemovitostem je zapotřebí zápis do pozemkové knihy (vklad) ať jde o nabytí na základě jednání volního (§ 431 o.z.o.) nebo úředního (§ 436 o.z.o.), pokud zvláštní předpis nestanoví jinak (čl. VII uvozovacího patentu o.z.o.). V podstatě se jedná o vyjádření myšlenky, že vyžadoval-li obecný právní předpis (zde míněn obecný zákoník občanský v § 436) pro perfekci právního jednání (zde úředního výroku o převedení nemovitosti) zápis nabývacího jednání do pozemkové knihy (intabulaci), mohla být výjimka z této obecné povinnosti stanovena pouze zvláštním právním předpisem.

Naproti tomu, jak je vyjádřeno v dnešní judikatuře, Nejvyšší soud ČR¹¹³ a Ústavní soud ČR zastávají názor, že intabulační princip neplatil tam, kde se jednalo o *přechod* nemovitých věcí a dovolávají se ustanovení § 431 o.z.o., ve kterém se mluví jen o *převádění* vlastnictví k věcem nemovitým.

Obecný zákoník občanský, platný v uvedené době, obsahoval princip intabulace, upřesněný a rozvedený zákonem ze dne 25. července 1871 č. 95 ř.z. („knihovní zákon“), který v § 4 stanovil, že „*práva knihovní (§ 9) nabývají, převádějí, obmezují a ruší se jedině zapsáním jich do hlavních knihy*“. I tento zákon měl obecnou povahu a platil jak pro převody volní (§ 431 o.z.o.), tak úřední (§ 436 o.z.o.), pokud zvláštní zákon nestanovil jinak. Obecný zákoník občanský při změně v subjektu vlastnického práva nečinil výrazný

¹¹³ Např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis.zn. Odon 4/93 ze dne 29.3.1993, rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis.zn. 2 Cdon 178/97 ze dne 26.11.1997.

gramatický rozdíl mezi převodem a přechodem, oba výrazy tu měly stejný význam. V obecném ustanovení o prostřeďečném nabytí (§ 423) se mluví o přechodu, dále se sice rozeznávají dva způsoby a to volní (§ 431) a úřední (§ 436), ale v obou se mluví o *převádění* nemovitého majetku. V již výše zmíněném nálezu Ústavního soudu ze dne 21. října 1998 sp. zn. II. ÚS 423/97 bylo právě ustanovení § 436 o.z.o. nosným pilířem ústavní stížnosti, na niž nález Ústavního soudu reagoval.

V tomto duchu jsou nesený výhrady k výše uvedeným závěrům Ústavního soudu. I když se jedná o posteriorní úvahy formulované neúspěšným účastníkem řízení, při pohledu na problematiku a význam rozlišení převodu a přechodu vlastnického práva a jejich náležitostí (a důsledků) jde o odlišný pohled na právní posouzení věci a pro celkovou ilustraci tohoto vzorového případu pokládám za užitečné je uvést. Stručnému shrnutí výhrad k jednotlivým závěrům zformulovaným v nálezu Ústavního soudu jsou proto věnovány následující pasáže uvedené pod body 1 až 5.

1) Dekret č. 28/1945 Sb. není předpisem o konfiskaci, ale je v podstatě předpisem vydaným k provedení konfiskačního dekretu č. 12/1945 Sb. Rovněž k provedení konfiskačního dekretu č. 108/1945 Sb. byl vydán obdobný předpis, a to zákon č. 31/1947 Sb. Zásadní rozdíl mezi těmito předpisy je v tom, že zatímco v § 5 odst. 2 dekretu č. 28/1945 Sb. je výjimka z intabulace uvedena, zákon č. 31/1947 Sb. nic takového neupravuje.

2) Nabytí konfiskovaného majetku přidělením je derivativním nabytím podle § 423 tehdy platného o.z.o.; ovšem v následujícím § 424 se uvádí: „*Právní důvod prostřeďečného nabytí je ve smlouvě; v pořizení na případ smrti; v soudcovském výroku; nebo v nařizení zákona*“. Na smluvní nabytí (nabytí na základě dvoustranného jednání) se vztahovalo ustanovení § 431 o.z.o. o intabulaci, na ostatní nabytí (nabytí na základě jednostranného jednání či na základě úředního výroku) se vztahovalo ustanovení § 436 o.z.o, hovořící taktéž o nutnosti intabulace. Pro oboje nabytí pak platil obecný zákon knihovní. Závěrem je, že při derivativním nabytí nemovitostí bylo pro přechod nutné důvod nabytí zapsat do pozemkové knihy, pokud zvláštní zákon nestanovil jinak.

3) Dekret prezidenta republiky č. 12 byl vydán dne 21. června 1945 jako dekret o konfiskaci a *urychleném* rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa. Dekret č. 28 byl vydán již 20. července 1945 za účelem osídlení opuštěné zemědělské půdy, konfiskované podle dekretu č. 12/1945 Sb. Cílem obou předpisů bylo zajistit co možno nejdříve a nejlépe sklizeň z opuštěných polí. Právě proto byla v dekretu č. 28/1945 Sb. stanovena výjimka z intabulace. Na urychleném rozdělení ostatního majetku stát zájem neměl a k jeho konfiskaci došlo až 25. října 1945 dekretem č. 108/1945 Sb., který v ustanoveních § 6 až § 12 zřetelně naznačil, že rozdělení tohoto majetku se považuje za dlouhodobou záležitost. Proto také zásady pro jeho rozdělení stanovil až zákon č. 31/1947 Sb., který žádnou výjimku z intabulace nestanovil. V tom spočívá zásadní rozdíl mezi oběma přídělými, v citovaném nálezu Ústavního soudu opomenutý.

Nález plně nereflektuje ani okolnost, že obecný zákoník občanský z roku 1811 nevyžadoval intabulaci jenom v § 431, ale také v § 436, a že obě tato ustanovení měla všeobecnou platnost, byť z obou se připouštěly výjimky.

Co mínil Ústavní soud tím, že nabytí konfiskovaného majetku bylo veřejnoprávní povahy, když samotný příděl byl derivativním nabytím podle § 423 o.z.o., v nálezu uvedeno není a nelze to ani dovodit z žádného zákonného ustanovení. Pro posouzení věci je to ovšem pokládáno za nerozhodné, protože šlo o *přechod* vlastnictví v pojetí § 423 a § 424 o.z.o. a na ten se vztahovala i ostatní ustanovení obecného zákoníku občanského, jakož i předpisy obecného zákona knihovního, pokud zvláštní zákon nestanovil jinak. Jinak stanovil jen dekret č. 28/1945 Sb. v § 5 odst. 2. Pro přechod majetku konfiskovaného podle dekretu č. 108/1945 Sb. žádná výjimka stanovena nebyla.

4) Taktéž závěr soudu o tom, že „*to bylo rozhodnutí přídělové a proto pro nabytí vlastnického práva nebylo zapotřebí ani vkladu práva vlastnického ani hmotného odevzdání nemovitostí*“ je považován za volnou úvahou senátu, který o věci rozhodoval. Zejména se zde neuvádí, o jaký předpis se tento závěr ve svých důsledcích opírá. Neobstojí ani při konfrontaci s ustanovením § 5 odst. 2 dekretu č. 28/1945 Sb., podle něhož na přídělce přechází vlastnictví dnem převzetí držby, čili se stanoví, že vlastnictví přejde, až

když se přidělcce ujme držby. To znamená, že převod vlastnictví se váže na přímé uchopení věci, která byla předmětem přidělu. Právě toto uchopení ovšem také znamená výjimku z intabulace, neboť tímto ustanovením se o přechodu vlastnictví stanoví jinak. Poněvadž pak ani dekret č. 108/1945 Sb. ani zákon č. 31/1947 Sb. žádné takové ustanovení nemají – a tedy nestanoví jinak – potom ve vztahu k těmto předpisům je zmíněná úvaha nálezu v přímém rozporu s ustanovením § 436 o.z.o. a § 4 a § 9 obecného zákona knihovního.

Jde-li tu ovšem o derivativní nabytí podle ustanovení § 423 o.z.o., tedy o nabytí na základě úředního výroku v pojetí ustanovení § 424 o.z.o., pak je nutno vzít v úvahu ještě ustanovení § 425 o.z.o., kde se říká, že pouhý právní důvod neposkytuje vlastnictví, ale že je třeba ještě právního odevzdání a převzetí, pokud zvláštní zákon výslovně nestanoví, že to třeba není. Žádný zákon, který by stanovil, že při přidělování majetku konfiskovaného podle dekretu č. 108/1945 Sb. k nabytí vlastnictví odevzdání a převzetí zapotřebí není, se v nálezu neuvádí. Samotná úvaha, že „šlo o rozhodnutí přidělové“, nemůže nahradit zákon.

5) Rovněž tvrzení, že „dekret č. 12/1945 Sb. žádné ustanovení o nabytí vlastnictví nemá, pouze § 13 předpokládá zápis (nikoliv vklad) přidělu do pozemkových knih“ je pokládáno za zbytečné a navíc nesprávné. Vždyť právě proto, že dekret č. 12/1945 Sb. žádné ustanovení o způsobu přidělování neměl, byl vydán dekret č. 28/1945 Sb. Zde pak je zbytečné též proto, že v projednávané věci o přiděl zemědělského majetku nešlo. Nesprávnost tohoto tvrzení je ze strany kritiků nálezu ÚS spatřována v tom, že ačkoliv v poslední větě § 431 o.z.o. se říká: „*Toto zapsání nazývá se vklad (intabulace)*“, Ústavní soud se jakoby pokouší rozlišovat provedení zápisu do pozemkové knihy na „zápis“ a „vklad“ v podobě dvou odlišných forem knihovních zápisů. Přitom ani tam, kde zvláštní předpis jako důvod prostředecného nabytí věci (převodu či přechodu) stanovil jinou skutečnost (příklep, zaplacení náhrady, převzetí držby), v jehož důsledku nemělo již provedení zápisu pro nabytí vlastnictví konstituční účinek, neměnila tato skutečnost nic na tom, že šlo o vklad. Pokus rozlišovat provedení zápisu do pozemkové knihy na „zápis“ a „vklad“ je tak v rozporu s výše citovanou větou § 431 o.z.o.

Shrňme-li takto vyjádřené připomínky a výhrady k nálezu Ústavního soudu spis.zn. II ÚS 423/97 ze dne 21.10.1998, pak vyjadřují názor, že současná judikatura

českých soudů vztažená k mimosmluvním nabývacím jednáním za platnosti o.z.o. bezdůvodně přehlíží skutečnost, že výjimka z obecné platnosti principu intabulace pro převody vlastnictví k nemovitostem mohla být stanovena pouze zákonem a nemohla se ustavit pouze v důsledku změn výkladu určitého právního předpisu.

Výše uvedená argumentace o nutnosti zachování intabulačního principu ve vztahu k nabývání vlastnictví přechodem vlastnického práva by se mohla zdát oprávněnou, nesena mimo jiné úvahou, že platil-li v období, ve kterém změny ve vlastnických vztazích probíhaly, jako obecný předpis obecný zákoník občanský a knihovní zákon č. 95/1871 ř.z., pak dekrety prezidenta republiky byly ve vztahu k obecným právním předpisům *lex specialis*, obsahující zčásti odlišnou právní úpravu některých právních vztahů týkajících se movitých a nemovitých věcí. Při použití zásady „*lex specialis derogat lex generali*“, postupy, které tyto dekrety a navazující zákony neupravovaly, by se řídily dosavadním právním řádem, a vyžadoval-li obecný zákoník občanský intabulaci při převodu i přechodu vlastnického práva, potom, nebyla-li ve zvláštním předpise stanovena výjimka z intabulačního principu, vyplynula tato povinnost již z obecných právních předpisů.

Nicméně, jakkoliv se tato úvaha jeví jako přirozené vyústění výkladu tehdejších právních předpisů, nelze popřít, že tehdejší autority i dobová judikatura zastávají názor, že vlastnictví k přidělenému nemovitému majetku se nabývalo bez nutnosti intabulace. Rovněž však nelze popírat skutečnost, že již v tehdejší době bylo toto řešení považováno za sporné a výkladově nejasné. Vzhledem k těžkostem provázejícím snahu o správný a odpovídající výklad ustanovení tehdy platných právních předpisů, spočívajícím především v nemožnosti do detailu zvědět úmysly a záměry jejich tvůrců a vcítit se do atmosféry doby, v níž tyto normy vznikaly, se domnívám, že v tomto sporu nezbyvá než se přiklonit k názorům dobových právních autorit a judikatury.

I přes bohatou soudní judikaturu zabývající se majetkoprávními problémy, jejichž kořeny sahají až do období těsně po druhé světové válce, budou tyto otázky stále spojeny s řadou odlišných názorových stanovisek, opírajících se o rozdílné chápání tehdy platné právní úpravy a jejích dopadů na konkrétní případy. Lze tak uzavřít, že oblast majetkových restitucí je živnou půdou pro teoretické střety nad správným výkladem tehdy platných

norem, zejména pak pro vztahy mezi obecným zákoníkem občanským a normami vydávanými za účelem řešení majetkových poměrů osob, které svým postojem v období nesvobody prokázaly zásadní nedostatek státoobčanské loajality vůči státu, jehož byly občany.

2.3.6 Nabytí vlastnictví vytvořením a zpracováním věci

Vytvořením nové věci z vlastního materiálu vznikne zhotoviteli věci v okamžiku jejího zhotovení vlastnické právo k této věci. Věc vznikla nově, nebyla dosud předmětem vlastnického práva a proto neexistuje ani právní předchůdce, od něhož by bylo možné odvodit vlastnictví k věci. Vlastnictví k věci se nabývá na základě jiných skutečností stanovených zákonem a jde o nabytí originární.

Zpracování cizí věci je klasickým institutem nabývání vlastnictví, při němž je řešení vlastnického vztahu k nově vzniklé věci podřízeno majetkoprávními principům. Ačkoliv byl tento institut upraven ještě středním občanským zákoníkem z roku 1950, do tzv. socialistického občanského práva výslovně zařazen nebyl. To se stalo až novelou občanského zákoníku provedenou zákonem číslo 509/1991 Sb. V období od 1. dubna 1964 do 31.12.1991 byly vztahy vzniklé při zpracování cizí věci řešeny podle ustanovení o neoprávněném majetkovém prospěchu a podle obecných zásad občanskoprávních vztahů.

Stav, kdy je cizí věc zpracována takovým způsobem, že z ní vznikne věc nová, může nastat dvěma způsoby. Buď že je cizí věc nerozlučně spojena s věcí vlastní, anebo je pro zhotovení vlastní věci použito výlučně cizího materiálu. Tyto případy se označují jako specifikace. Hlavní úlohu pro další osud takové věci a pro práva a povinnosti zúčastněných osob zde má institut dobré víry. Zpracuje-li cizí věc osoba, která byla v dobré víře, že má právo věc zpracovat, ačkoliv ho neměla, vlastnické právo k věci dosavadní zanikne a vznikne vlastnické právo k věci nově vzniklé. Vlastníkem této nově vzniklé věci se stane ten, jehož podíl na hodnotě nové věci je větší, s přihlédnutím k hodnotě práce vynaložené na zpracování věci. Zákon nevylučuje, aby se dosavadní vlastníci dohodli i jinak. Osoba, která se stane vlastníkem věci, má pak povinnost uhradit druhé osobě cenu toho, oč se majetek druhé osoby zmenšil. Při stejné hodnotě podílů je preferovaným řešením dohoda účastníků. Nedojde-li k dohodě, náleží každému z účastníků právo obrátit se na soud, aby

rozhodl. Vlastnictví k věci se potom nabývá originárním způsobem, a to konstitutivním rozhodnutím státního orgánu (soudu).

Zpracuje-li někdo cizí věc, ačkoliv je mu známo, že mu nepatří, vlastnické právo k věci použité ke zpracování nevzniká. Vlastník takové věci může žádat o její vydání a uvedení do předešlého stavu (*restitutio in integrum*). Pokud navrácení do původního stavu není možné nebo účelné a pokud se účastníci nedohodnou, může se každý z nich obrátit na soud, který podle všech okolností rozhodne, komu připadne vlastnictví k nově vzniklé věci a jakým způsobem budou vypořádány nároky druhého účastníka. Rovněž v tomto případě vlastnictví k věci vznikne originárně konstitutivním rozhodnutím státního orgánu (soudu).

Uvedených pravidel se obdobně použije rovněž v případech smísení (*commixtio*) nebo sloučení (*confusio*) věcí různých vlastníků.

Se zpracováním cizí věci souvisí i stav, kdy dojde k „přepřepřování stavby“ podle § 135b OZ, což úzce souvisí s otázkami změny a zániku stavby. Nadzemní stavba zaniká a přestává být věcí ve smyslu práva tehdy, není-li již patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží. U staveb obytných a staveb občanských tato zásada platí bezvýjimečně. I když může k zániku stavby jako věci v občanskoprávním smyslu dojít ojedinele i jiným způsobem (např. obestavěním), stavby pro bydlení, pro individuální rekreaci, stavby občanského vybavení a ve zcela převažující většině i stavby sloužící výrobním účelům zanikají vždy destrukcí obvodového zdiva pod úroveň stropu nad prvním nadzemním podlažím (obvykle při současném odstranění zdiva příček), v důsledku čehož zaniká stav poskytující obraz o dispozičním řešení původní stavby. Z hlediska posouzení otázky zániku původní stavby přitom není rozhodující objem nově zbudovaných konstrukcí, neboť původní stavba buď zanikla a nově vybudované konstrukce pak tvoří součást stavby nové, nebo nezanikla a nově zbudované konstrukce tvoří součást stavby původní. Pro posouzení zániku původní stavby je tedy v těchto případech významné to, co bylo odstraněno, nikoliv to, co bylo nově vybudováno, přičemž pro závěr o zachování dispozičního řešení prvního nadzemního podlaží je rozhodující, zda došlo k úplné či částečné destrukci obvodových zdí prvního nadzemního podlaží. Při úplné destrukci těchto obvodových zdí je nepochybné, že původní stavba zanikla. Při částečném zbourání těchto

2.3.7 Nabytí vlastnictví zastavěním cizího pozemku

Pro srovnání stručný exkurs do historie. Obecný zákoník občanský, vycházející z římského pravidla „superficies solo cedit“, uplatňoval opačnou zásadu než jaká je stanovena zákonem dnes a stavbu považoval za součást pozemku, sledující a sdílející jeho osud. Umožňoval sice, aby na základě smlouvy s vlastníkem pozemku bylo možné na pozemku postavit k užívání a jako samostatné vlastnictví stavbu pevně spojenou s půdou, ale bez úmyslu, aby tato stavba tam zůstala natrvalo. Ve smlouvě bylo nutné uvést dobu, po níž bude stavba na pozemku umístěna. Tyto stavby byly většinou tzv. superdifikáty, pořízené nájemcem po dobu jeho nájmu a nebyly pokládány za nemovitost, ale za věc movitou. K převodu vlastnického práva k takovým netrvalým stavbám obecný občanský zákoník (ve znění třetí dílčí novely z roku 1916) vyžadoval, aby u soudu byla uložena nabývací listina nového nabyvatele. Ač tedy byly pokládány za věci movité, pouhé fyzické odevzdání k nabytí takových staveb nedostačovalo.

Postupem času vznikl tlak na oddělení vlastnictví pozemku a staveb na něm stojících. Zákon číslo 86/1912 ř.z. zavedl konstrukci stavebního práva jako věcného práva vznikajícího vkladem do pozemkové knihy. Toto právo bylo chápáno jednak jako nemovitost s tím, že stavba tvořila jeho příslušenství, a jednak jako forma služebnosti váznoucí na pozemku. Stavební právo bylo zapisováno do pozemkové knihy a jeho vlastník s ním mohl disponovat jako s nemovitostí – převádět ho, dědit apod. Volná dispozice se zatíženým pozemkem zůstala i jeho vlastníkov. Doba trvání stavebního práva nebyla neomezená. Nebylo možné ho zřídit na kratší dobu než třicetiletou a delší než osmdesátiletou. Při zániku stavebního práva připadla stavba vlastníkov pozemku a všechna zákonná práva, která vázla na stavbě, přešla na pozemek. Zřízení stavebního práva zákon povoloval jen na veřejných pozemcích, kterými byly pozemky státu, zemí, okresů, obcí nebo veřejných fondů. Úprava provedená zákonem číslo 86/1912 ř.z. platila až do roku 1947, kdy byla nahrazena novým zákonem o právu stavby (zákon číslo 88/1947 Sb., který de iure platí dodnes). Zásada, že stavba je součástí pozemku, padla o tři roky později v souvislosti s přijetím nového občanského zákoníku číslo 141/1950 Sb.

Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. původně upravil neoprávněnou stavbu v § 221. Podle jeho dikce o vlastnictví stavby, kterou si občan zřídil na pozemku, který nebyl oprávněn užívat nebo který byl oprávněn užívat k jiným účelům, rozhodoval soud. Předpokladem pro přiznání stavebníkov vlastnického práva ke stavbě byla existence důvodů hodných zvláštního zřetele. Soud také mohl nařídít stavebníkov odstranění stavby.

Podle současné občanskoprávní úpravy je základním předpokladem ke stavbě existence občanskoprávního titulu, který dává stavebníkov právo na pozemku stavět. Takovým titulem je vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví pozemku, nebo jiné právo umožňující mu stavbu. Pokud takový titul schází, jedná se z hlediska občanského práva o neoprávněnou stavbu. V takovém případě má vlastník pozemku právo obrátit se na soud s návrhem, aby soud přikázal odstranění stavby. Povinnost stavbu odstranit je nejpřísnější sankcí postihující neoprávněného stavebníka. Toto řešení bude přicházet v úvahu nejspíš tam, kde stavebník jednal ve zlé víře a zvlášť hrubým způsobem porušil své povinnosti. Pokud podle konkrétních okolností případu převáží účelové hledisko zachování stavby, soud ji, pokud s tím vlastník pozemku vysloví souhlas, přikáže do jeho vlastnictví. Vlastník

pozemku tak získá vlastnictví ke stavbě na základě konstitutivního rozhodnutí státního orgánu s účinky ex nunc. Protože uvedený postup by na straně vlastníka pozemku vedl k bezdůvodnému obohacení, je povinností soudu zároveň s příkázáním stavby rozhodnout o výši náhrady, která bude zaplacená vlastníkem pozemku neoprávněnému stavebníkovi.

Zákoník umožňuje i třetí řešení pro případy, kdy nebude na místě ani odstranění stavby, ani její příkázání vlastníkovu pozemku. Soud pak může uspořádat vztahy i jinak. Zákon uvádí možnost zřídit za náhradu věcné břemeno v rozsahu nezbytném k výkonu vlastnického práva ke stavbě, aby bylo umožněno její užívání.

Zřízení práva stavby na cizím pozemku občanský zákoník jako věcné právo neupravuje, lze ho ovšem sjednat smlouvou jako právo plynoucí ze závazkového právního vztahu. Pro posuzování neoprávněné stavby ve smyslu občanskoprávního je vždy nutné vycházet z aktuální právní úpravy v době vzniku stavby.

2.3.8 Konkurence vlastnického práva a nabytí vlastnictví od nevlastníka

Počátek devadesátých let 20. století byl v naší zemi dobou razantních majetkových změn, ke kterým docházelo leckdy překotně a které často způsobovaly a způsobují problémy ve vlastnických vztazích. Ty nastávaly zejména tehdy, když vlastnictví přecházelo k určitému datu na základě zákona nebo na základě jiného právního důvodu, a s předmětem takového vlastnického práva bylo před přechodem vlastnického práva legálně nakládáno. Vznikaly tak situace, kdy docházelo ke střetu práv více vlastníků k jedné věci. A protože, nejedná-li se o spoluvlastnictví či společné jmění manželů, každá věc může být v úplném a neomezeném vlastnictví jen jednoho vlastníka, byla zde otázka, kdo z osob uplatňujících nárok na vlastnictví věci je skutečným vlastníkem. Byl tak vyvolán stav právní nejistoty. V odborné literatuře a v judikatuře soudů se vyskytlo několik případů, jejichž řešení vytvořilo cestu k odstranění pochybností o skutečném vlastníku věci. Některé tyto případy mají kořeny už v době těsně po druhé světové válce, jiné souvisí s přechodem k tržnímu hospodářství na počátku devadesátých let.

Soudně byly například řešeny případy plynoucí ze střetu práva osobního užívání a vlastnického práva původního vlastníka. Původní vlastník se domohl určení neplatnosti

smlouvy o převodu pozemku na stát, ale k rozhodnutí došlo až poté, co se právo osobního užívání pozemku dosavadního uživatele ze zákona změnilo na vlastnické právo k tomuto pozemku. Soudní výklad vyústil v závěr, že vzhledem ke skutečnosti, že účinky přechodných ustanovení § 872 odst. 1 věty první a § 872 odst. 4 občanského zákoníku nelze žádným způsobem vyloučit, bránilo takto vzniklé a již existující vlastnické právo (vzniklé z práva osobního užívání), aby právní moc rozhodnutí o určení neplatnosti smlouvy měla za důsledek, že by vlastníky předmětného pozemku byli původní převodci. Z toho se pak vyvozuje, že jestliže až do novely občanského zákoníku provedené zákonem číslo 509/1991 Sb. s účinností od 1. ledna 1992 nebylo pochybností o existenci práva osobního užívání, potom se toto podle dosavadních předpisů vzniklé a trvající právo změnilo na vlastnictví fyzické osoby. Na tomto závěru nemohla nic změnit ani okolnost, že po 1. lednu 1992 některý z předpokladů vzniku práva osobního užívání odpadl. Obecný závěr pro řešení podobných případů tedy vyzněl, že pokud je pravomocně rozhodnuto o neplatnosti smlouvy o vzniku práva, jež se ex lege změnilo v jiné (zde vlastnické) právo až potom, co se toto právo ze zákona takto změnilo, nemá rozhodnutí o neplatnosti za následek obnovení práva právního předchůdce.

Právní vztahy a z nich vycházející práva a povinnosti vznikají, mění se a zanikají na základě skutečností předvídaných právní normou. Je pravidlem, že právním důvodem vzniku právního vztahu je obvykle právní skutečnost, výjimečně vznikají právní vztahy i přímo ze zákona. A pokud se jedná o střet vlastnického práva vzniklého přímo ze zákona, a to dříve, než vzniklo na základě aktu aplikace práva právo jiné, pak je nutné takový střet řešit ve prospěch práva vzniklého dříve. Rozhodující skutečností je, které právo vzniklo jako první. Uvedený závěr je směrodatný i pro jiné případy.

Nabývání vlastnického práva od osob, které nejsou vlastníky jimi zcizovaných věcí, může být po právní stránce záležitostí komplikovanou, neboť se dotýká jak právního postavení nabyvatele takové věci, tak – a to především – práv skutečného vlastníka. Dochází zde ke střetu dvou protichůdných zásad, z nichž jedna chrání jistotu vlastnického práva erga omnes za všech okolností, a druhá, která je postavena na ochraně dobré víry nabyvatele věci a na tzv. kvalifikovaných okolnostech schopných způsobit převod

vlastnického práva k věci, působí ve prospěch nového vlastníka. Ztělesněním první zásady je již zde vícekrát citované pravidlo „*nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*,“ vytvořené římským právem a promítající se do právních řádů navazujících na římskoprávní dědictví. Ale ani v římském právu neplatil uvedený princip bezvýjimečně, výjimku tvořilo nabytí vlastnictví k plodům věci od dobromyslného držitele; pokud ten plody zkonsumoval nebo zcizil, jeho povinnost vydat plody vlastníkovu plodonosné věci odpadla. Středověké právo princip „*nemo plus...*“ převzalo, odchýlilo se od něj ale rovněž, a to v případech poctivého nabytí věcí movitých. Princip bezvýhradné ochrany vlastnického práva původního vlastníka věci se však dostal do role omezujícího faktoru hospodářského rozvoje v nastupující průmyslové revoluci. Vliv tržních vztahů posílil postavení výjimky z absolutnosti vlastnického práva, založené na kvalifikovaných okolnostech a dobré víře nabyvatele.

Nabývání od nevlastníka v obecném zákoníku občanském bylo ovlivněno skrze předchozí neuskutečněný projekt civilního kodexu (Codex Theresianus). V něm bylo jako obecná zásada navrženo, aby bezelstné derivativní nabytí věcí movitých (i nabytých od nevlastníka) zakládalo vlastnické právo a rušilo předchozí věcná práva jiných osob. Toto řešení bylo ale opuštěno již v Martiniho předloze a v konečné verzi obecného zákoníku občanského byla ochrana dobromyslného nabyvatele uskutečněna výjimkami z možnosti použít vůči němu vlastnických žalob. Následné občanskoprávní kodifikace z let 1950 a 1964 pro nabývání vlastnictví od nevlastníků specifikovaly ve formě právních domněnek nebo fikcí určité právní skutečnosti prokazující existenci práva osoby, v jejíž prospěch tyto skutečnosti svědčí.

Množinu takových právních skutečností lze dělit podle toho, zda rozhodné skutečnosti přináleží k věcem movitým, nebo nemovitým. Pro věci movité je obecně touto skutečností držba, u věcí nemovitých je jí listina nebo zápis ve veřejném registru. S držbou bývá zpravidla spojena právní domněnka, že držitel je vlastníkem věci. Publicita vlastnictví k movitým věcem při jejich převodu (de facto obecné povědomí o tom, že kdo s věcí nakládá jako s vlastní, je jejím vlastníkem, nenasvědčují-li zjevné okolnosti opak) je zajištěna právě držbou věci.

Právní domněnka o vlastnickém právu držitele k věci má ve vztahu k třetím osobám ten účinek, že umožňuje držiteli věc zcizit se stejnými účinky, jako by byl vlastníkem věci. Třetí osoba převodem získá nikoliv pouhou držbu, jak by tomu muselo být podle zásady „nemo plus..“, ale plnohodnotné vlastnické právo.

Pro věci nemovité ale držba jako vyjádření vlastnického práva navenek neposkytuje dostatečnou míru publicity, která je nutná pro jistotu převáděných práv a povinností při nabývání vlastnictví. Zde se k zajištění vyšší míry publicity vlastnických vztahů prolíná zvýšený nárok na kladený na smlouvy o převodu a nutnost evidence právních vztahů k nemovitostem ve zvláštním registru.

Podmínkou sine qua non tohoto způsobu nabývání vlastnictví je nabytí v dobré víře. Existence dobré víry zde slouží k ochraně vlastníka, zakotvuje jistotu v právních vztazích a má rozhodující vliv na právní postavení nabyvatele. Dobrá víra sama o sobě může být jen těžko definovatelná, souvisí totiž s řadou mimoprávních hledisek, které se pak zpětně promítají do práva. Římské právo požadovalo dobrou víru zejména při vydržení, kdy jako jeden z požadavků kladených na držitele bylo, aby držitel byl přesvědčen o tom, že přisvojením věci nejedná neoprávněně. Obecný zákoník občanský pojem dobré víry rozvedl v souvislosti s úpravou držby, kde v § 326 o.z.o. hovoří o poctivé a nepoctivé držbě. Přesvědčení držitele o poctivém držení plynulo z důvěry v jeho vlastnické právo; nebylo odvozeno z víry ve vlastnické právo zcizitele věci. Úprava oprávněné držby v občanském zákoníku z roku 1950 byla podobná. Jeho § 145 odst. 1 stanovil, že pokud byl držitel vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc nebo právo náleží, byl držitelem oprávněným. Ony „všechny okolnosti“ zákon ale nikde blíže nespecifikoval.

Občanský zákoník z roku 1964 úpravu držby zcela postrádal a dobrou víru požadoval jen při nabývání vlastnictví od nepravého dědice. Držba se do občanského zákoníku vrátila až s novelizací zákoníku v roce 1982 a to prakticky ve stavu, v jakém byla upravena již v předchozím kodexu. Tento stav zůstal nezměněn i po zásadní novele občanského zákoníku v roce 1992.

Pojem dobré víry se od počátku devadesátých let objevuje v řadě právních předpisů a každý jednotlivý předpis si požadavky na ni kladené formuluje po svém. Problémy to způsobuje zejména tehdy, pokud předpis o dobré víře hovoří jen obecně a není patrné, podle jakého předpisu upravujícího dobrou víru vychází a jaké nároky tak na ni klade. Obecná definice dobré víry, obsažená v občanském zákoníku spočívá jen v existenci nabyvateleova přesvědčení o jeho vlastnickém právu a míra tohoto přesvědčení je určována se zřetelem ke všem okolnostem. Do tohoto rámce ale už nezapadají požadavky na dobrou víru stanovené např. obchodním zákoníkem.

Obecný zákoník občanský řešil nabývání od nevlastníka v několika ustanoveních. V § 367 o.z.o. byly upraveny procesní ochrana poctivého nabyvatele skrze vyloučení pasivní legitimace držitele při podání reivindikační žaloby. Vztaženo to bylo na případy nabytí ve veřejné dražbě, nabytí od živnostníka oprávněného k tomuto obchodu a na případy úplatného nabytí od osoby, které vlastník svěřil věc k užívání, uschování nebo jinému účelu. Předpokladem nabytí vlastnického práva podle § 367 o.z.o. byla dobrá víra nabyvatele (poctivost nabyvatele) a takto bylo možné nabýt vlastnictví jen k movitým věcem. Ustanovení § 371 o.z.o. (navazující na § 370 o.z.o. o dostatečné individualizaci věcí které budou požadovány reivindikační žalobou) hovořilo o věcech, které ve smyslu předchozího paragrafu nebylo možné individualizovat a poskytoval ochranu např. nabyvateli peněz v hotovosti, které byly smíšeny s jinými a nabyvateli dlužních úpisů znějících na majitele. Ochranu tomu, kdo něco nabyl od neoprávněného dědice, poskytoval § 824 o.z.o.

U nemovitých věcí byla po stránce právní jistoty situace zjednodušena, neboť většina nemovitostí byla zapsána v pozemkových knihách, v nichž intabulační princip, zásada formální publicity, zásada priority a rovněž uznávaný princip „superficies solo cedit“ vytvořily podmínky pro plné uplatnění zásady materiální publicity pozemkových knih. Osoby, které v dobré víře nabyly práv k nemovitým věcem a počínaly si s důvěrou ve správnost a úplnost zápisů v pozemkových knihách, byly chráněny. Ochrana veřejné víry v pozemkové knihy se děla následujícími způsoby: byl-li stav knihovních zápisů neúplný, protože dosud nebyla zapsána práva vzniklá z mimoknihovních skutečností, náležela

poctivému nabyvateli, na nějž nemovitost převedl knihovní vlastník, ochrana bez dalšího; pozbyl-li zápis v knihách v důsledku mimoknihovní skutečnosti pravdivost, nemělo to vliv na nabývání knihovních práv, která se zde rovněž nabývala bez dalšího. V těchto případech vlastník právo zanesené do knih měl, ale působením mimoknihovních skutečností ho ztratil. Princip materiální publicity tak mohl zapříčinit vznik újmy na právu osoby, která nabyla knihovní právo právě oněmi mimoknihovními skutečnostmi. Ochrana této osoby byla uskutečňována prostřednictvím institutu poznámky spornosti.

Při neplatnosti knihovního zápisu ex tunc se ochrana poctivého nabyvatele odvíjela od toho, zda osoby, jejichž práva byla zápisem poškozena, byly o neplatném zápise náležitě uvědomeny. Za předpokladu, že se tak stalo, jim knihovní zákon přiznával třicetidenní, respektive šedesátidenní lhůtu k podání žádosti o poznámku spornosti. Byla-li v další šedesátidenní lhůtě podaná žaloba na výmaz knihovního zápisu úspěšná, bylo nabytí vlastnického práva třetím poctivým nabyvatelem vyloučeno. Marným uplynutím těchto lhůt se stala ochrana veřejné víry neomezenou. Nebyly-li dotčené osoby o vkladu vyrozuměny, bylo možné tento nedostatek napravit jen knihovním promlčením. Žaloba na výmaz vkladu proti osobám, které vkladem přímo nabyly práv, se promlčela v tříleté lhůtě. Zákon pamatoval i na situace, kdy vklad mohl být důsledkem spáchání trestného činu. Bylo-li tomu tak, pak na podkladě úředního potvrzení o spáchání trestného činu mohla vkladem dotčená osoba požádat o poznámku spornosti. V šedesátidenní lhůtě po vydání odsuzujícího rozsudku potom mohla být podána žaloba o výmaz. Nemovitosti nezapisované do pozemkových knih se rovněž mohly stát předmětem nabytí od nevlastníka, a to skrze vydržení nebo nabytím v dobré víře od nepravého dědice.

S novým občanským zákoníkem účinným od roku 1950 doznaly výše uvedené skutečnosti podstatných změn. Bylo zavedeno několik forem vlastnictví, stanovena jejich hierarchie, byl zaveden konsensuální princip nabývání vlastnického práva a zásadní změnou prošel pojem věci nemovité. U nabývání věcí movitých v dobré víře nebyla změna příliš velká.

Rovněž tento občanský zákoník v § 154 odst. 1 chránil oprávněného držitele proti reivindikačním žalobám vlastníka. Ochrana se vztahovala na případy nabytí věci úředním výrokem, na nabytí ve veřejné dražbě provedené i mimo úřad¹¹⁴ a v případě věcí movitých na jejich úplatné nabytí od osoby oprávněné s takovými věcmi obchodovat, anebo od toho, komu byla vlastníkem svěřena. Druhý odstavec § 154 OZ ale zvýhodňoval socialistické právnické osoby, které byly v případech obecného zájmu na vrácení věci z režimu § 154 odst. 1 OZ vyňaty.

Změny právního řádu postihly i nabývání nemovitostí prostřednictvím působení veřejné víry v pozemkové knihy. Se zavedením konsensuálního principu se vlastnické právo k nemovitostem nabývalo již v okamžiku uzavření smlouvy. Zákonem stanovený zápis převodů knihovních nemovitostí do veřejných knih měl pouze deklaratorní účinky, což se nemohlo nepromítnout do veřejné víry v knihy. Stav v nich zanesený přestal odpovídat stavu faktickému, to vedlo k potlačení zásady materiální publicity a ke ztrátě víry v pravdivost údajů v knihách uváděných. Pro oblast práva dědického setrval OZ z roku 1950 na zásadě založené § 824 o.z.o.

V pořadí již třetí občanskoprávní norma z roku 1964 byla ve vztahu k nabývání vlastnictví od nevlastníka restriktivní. Nabývání od nevlastníka upravoval především § 228 OZ v oblasti služeb poskytovaných socialistickými organizacemi. Převedla-li organizace na občana poskytnutou službou vlastnictví k věci, nemohla být vůči němu uplatněna práva jiných osob týkajících se této věci. Totéž platilo, jestliže občan poskytnutou službou nabyl právo věc užívat. Na rozdíl od předešlých úprav zde požadavek dobré víry nebyl zmíněn, lze se tedy oprávněně domnívat, že vlastnictví mohl takto nabýt i nepoctivý nabyvatel. Tento způsob nabývání se ale uplatnil jen v případech nabytí vlastnictví od socialistické organizace; nevztahoval se na nevlastníky – fyzické osoby. Nabytí vlastnictví od nevlastníka – fyzické osoby nebylo právně možné. Obdobný postup se uplatnil v případě § 282 OZ, kdy socialistická organizace byla oprávněna prodat věci jí svěřené např. do opravy, pokud si je vlastník nevyzvedl do šesti měsíců ode dne, kdy si ji měl vyzvednout, a u nevyzvednutých zásilek podle § 320 OZ. Spolu s vydáním nového občanského zákoníku

¹¹⁴ Zákon číslo 174/1950 Sb. o dražbě mimo exekuci umožňoval, aby dražbu prováděly i národní a komunální podniky.

byl vydán zákon číslo 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí, který ale měl pouze zaznamenat právní vztahy k nemovitostem a zápisy do něj měly jen deklaratorní povahu. Oproti předchozímu stavu tak k žádné změně nedošlo.

Ochranu třetích osob, které něco nabyly od nepravého dědice, upravuje 486 OZ, podle něhož ten, kdo v dobré víře něco nabyl od nepravého dědice, jemuž bylo nabytí dědictví potvrzeno, je chráněn tak, jako by to nabyl od pravého dědice.

Novelizace stávajícího občanského zákoníku zákonem číslo 509/1991 Sb. se stávající obsahové úpravy nabývání vlastnictví od nevlastníka příliš nedotkla, lze proto říci, že to, co bylo řečeno výše, platí s ohledem na modifikaci a přesun příslušných ustanovení i nadále.

Právní zásada „*nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*“ a její postavení v českém občanském právu se neopírá o výslovné pozitivní zakotvení. Působí silou tradice a přesvědčivostí skrze obecnou uznanost a respekt. Je přijímána jako odedávna uznávaná zásada vyplývající z povahy nabývání vlastnického práva. Její obecnou platnost ovšem prolamují v zájmu právní jistoty zákonné výjimky.

Na počátku devadesátých let se v souvislosti s rozšířením rozsahu právní úpravy držby objevila určitá nejasnost ve výkladu oprávnění držitele věci. Novelizace přinesla v ustanovení § 130 odst. 2 OZ formulaci, podle níž držitel věci náleží stejná oprávnění jako jejímu vlastníkov. Ve spojení tohoto ustanovení s § 123 OZ se objevil jistě nezamýšlený důsledek plynoucí z jeho doslovného výkladu. Onen důsledek spočíval v tom, že ve vztahu k třetím osobám v dobré víře, vůči nimž by držitel věci vystupoval jako její vlastník lze mít za to, že by těmto třetím osobám mohl převést vlastnické právo k předmětu své držby.

Vliv takového výkladu se projevil i v judikatuře, kdy Krajský soud v Ostravě v rozsudku ze dne 29.1.1998 (spisová značka Co 135/98) dospěl k závěru, že pokud někdo nabyl v dobré víře věc od oprávněného držitele, stal se jejím vlastníkem. Doslovný výklad by takovému řešení nasvědčoval; jiné druhy výkladu jej však nepodporují. Z historického pohledu na právní úpravu nabývání vlastnictví lze nalézt podobné ustanovení v občanském

zákoníku z roku 1950, který v § 146 stanovil, že „oprávněný držitel věci má, pokud zákon nestanoví jinak, stejná práva jako vlastník, i když není jejím vlastníkem. To platí obdobně o oprávněném držiteli práva“. Tehdejší právní teorie z toho neodvozovala, že by oprávněný držitel mohl převádět vlastnické právo k věci; učebnice občanského a rodinného práva¹¹⁵ uváděla, že smluvní nabytí vlastnického práva je v zásadě možné jen od vlastníka, s výjimkami v § 154 odst. 1 a § 557 odst. 1 OZ. Nakonec ani důvodová zpráva k zákonu číslo 509/1991 Sb. se nezmiňuje o tom, že by oprávněný držitel měl právo převádět vlastnictví k věci.

Historický výklad nezbytně vede k závěru, že nebylo úmyslem zákonodárce prolomit zásadu „nemo plus iuris...“ a připustit nabývání vlastnického práva od osoby oprávněného držitele. Popření tohoto závěru by vedlo k znevýhodnění skutečného vlastníka věci. Například při pochybnostech, zda je držba oprávněná nebo neoprávněná, leží důkazní břemeno na tom, kdo z toho pro sebe vyvozuje příznivé právní důsledky. To by znamenalo, že pokud by se vyskytl anonymní zcizitel a vlastníkově věci by se nepodařilo prokázat, že tento zcizitel je neoprávněným držitelem, výsledkem by byl vznik vlastnického práva nového nabyvatele. Takto by mohl být vlastník zbaven svého práva velmi rychle, a navíc pro zřejmou důkazní nouzi by měl minimální možnost získat své právo zpět.

Zdá se proto, že řešení je nutné hledat v restriktivním výkladu § 130 odst. 2 OZ a oprávnění držitele věci vykládat tak, že mu přísluší právo na takové nakládání s věcí, při němž nedochází ke změně vlastnického práva; převodem věci oprávněným držitelem může vzniknout zase jen oprávněná držba, ne vlastnické právo.

Tento závěr je podpořen judikaturou NS ČR, např. v rozsudku ze dne 21. srpna 2000, spis. zn. 22 Cdo 536/2000, kde Nejvyšší soud zaujal názor, že oprávněný držitel má právo na takovou dispozici s věcí, při které nedochází ke změně vlastnického práva. Pokud oprávněný držitel věc prodá, může nabyvateli vzniknout jen právo oprávněné držby, nikoliv právo vlastnické (nejde-li o výjimky výslovně stanovené zákonem). Otázka, zda nabyvatel

¹¹⁵ Knapp, V. a kol.: Učebnice občanského a rodinného práva, Orbis Praha, 1953

byl v dobré víře ohledně vlastnického práva prodávajícího může mít vliv jen na posouzení oprávněnosti jeho držby; jako námitka proti vlastnické žalobě je však právně nevýznamná. Obdobně NS ČR judikoval ve věci spis. zn. 22 Cdo 1836/2002 ze dne 28.7.2003: „Oprávněný držitel věci, jejímž vlastníkem není, má právo na takovou dispozici s věcí, při které nedochází ke změně vlastnického práva. Pokud takový držitel věc prodá, může nabyvateli vzniknout jen právo oprávněné držby, nikoliv právo vlastnické. Od nevlastníka nelze nabýt vlastnictví k nemovitosti, i když nabyvatel vychází ze zápisu v katastru nemovitostí označujícího převodce za vlastníka této nemovitosti.“

Uvedený závěr absolutizující římskoprávní zásadu „nemo plus iuris...“ doznává v návrhu nového občanského zákoníku, vypracovaného redakčním kolektivem pod vedením prof. Karla Eliáše podstatné změny. Ty spočívají v promítnutí modernizačního trendu současných zahraničních úprav občanského práva spočívajících v poskytnutí ochrany nabyvateli, který se nachází v dobré víře. Tím má být odstraněna i stávající nerovnováha mezi platnou úpravou občanskoprávní a obchodněprávní. Podstatou problému je regulace a vyvážení vztahu mezi původním vlastníkem movité věci a jejím poctivým nabyvatelem, potřeba najít rozumný kompromis mezi dvěma proti sobě jdoucími extrémy: absolutní ochranou vlastnického práva původního vlastníka a absolutní ochranou vlastnického práva poctivého nabyvatele. Upřednostnění prvního řešení v jeho čisté podobě s sebou totiž nese na straně jedné absolutizaci zásady „nemo plus iuris...“ a s tím pravidlo, že vlastnické právo nemůže nikdy přejít bez souhlasu původního vlastníka, i kdyby všechny ostatní náležitosti převodu byly perfektní. To by fakticky anulovalo určitý princip důvěry v případech translačních vztahů a vedlo k uzavírání takových smluv jen s osvědčenými kontrahenty. A na druhé straně absolutizace ochrany poctivého nabyvatele a jeho dobré víry by mohla vést k snadné ztrátě vlastnictví dosavadního vlastníka bez ohledu na okolnosti a bez možnosti získat jej zpět. Kompromisní řešení a nalezení rozumného průniku obou maximálních řešení se tak stává holou nezbytností.

Platný občanský zákoník nabývání od nevlastníka řeší pouze pro jeden speciální případ, a to přiznáním ochrany tomu, kdo nabytí od neoprávněného dědice, jemuž nabytí dědictví bylo potvrzeno. Kusá úprava jednoho paragrafu je pro institut nabývání od nevlastníka zřetelně nedostačující.

Rozšíření úpravy nabytí vlastnického práva od nevlastníka v novém kodexu je proto změnou takřka revoluční – vždyť zásada „*nemo plus iuris...*“ ovládá československý, potažmo český právní řád od doby vzniku prvního uceleného souboru občanskoprávních norem v podobě obecného zákoníku občanského. Nauka vystavěná na římskoprávních základech tuto zásadu absolutizovala, byť i obecný zákoník občanský poskytoval dobromyslným nabyvatelům ochranu¹¹⁶.

Nové pojetí v návrhu občanského zákoníku pro případy nabývání vlastnického práva od nevlastníka má svůj předobraz v ustanovení platného zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, konkrétně v jeho § 446, který je ze systematického pohledu zařazen do části věnované kupní smlouvě. Toto ustanovení prolamuje důsledky principu „*nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*“, tak, jak je tento princip uplatněn v platném občanském zákoníku, a připouští tím, pro obchodní závazkové právní vztahy, možnost nabytí vlastnického práva od nevlastníka.

V této souvislosti se občas můžeme setkat s názory, podle kterých je možnost volby daná ustanovením § 262 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, dle něhož si smluvní strany mohou dohodnout, že jejich závazkový vztah se bude řídit obchodním zákoníkem (tzv. fakultativní obchod), používána právě za účelem toho, aby kupující nabytí vlastnické právo k věci i v případě, že prodávající není oprávněn nakládat s věcí za účelem jejího prodeje. Původním smyslem této jinak velmi netypické právní úpravy bylo zřejmě umožnit podnikatelům při výkonu jejich činnosti uzavírání smluv podrobených jednotnému právnímu režimu. Pro druhotné použití této právní úpravy jako východiska pro aplikaci ustanovení § 446 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, lze, jako ostatně i u jiných

¹¹⁶ Ustanovení § 367 o.z.o.

otázek spojených s problematikou nabývání vlastnického práva, nalézt argumenty svědčící ve prospěch takového řešení i hovořící proti němu.

Z pohledu formálně – systematického lze říci, že praktickému působení takového druhotného efektu otvírá cestu již zmiňované ustanovení § 262 obchodního zákoníku. Podle něj se obchodním zákoníkem řídí závazkové právní vztahy subjektů, které se rozhodly právním úkonem - dohodou o volbě obchodního zákoníku – podříditi svůj konkrétní závazkový právní vztah právními režimy obchodního zákoníku. Závazkové právní vztahy upravuje obchodní zákoník v části třetí, a v této části je rovněž obsažen zmiňovaný § 446 obchodního zákoníku. Dalším argumentem pro toto řešení je též použití shodného označení „závazkový vztah“ v ustanovení § 261 a § 262 obchodního zákoníku; platí totiž, že stejné pojmy užívané v jednom právním předpisu by měly být vykládány stejným způsobem.

Hlediska oponující takovému náhledu na aplikaci uvedených ustanovení se opírají o skutečnost, že výše uvedené je dovozováno pouze z pohledu formálně systematického, aniž by byla zohledněna hodnotová východiska právního řádu jako celku. V případech nabývání od nevlastníka je v občanském právu nadřazena ochrana vlastnického práva ochraně dobré víry, v právu obchodním je tomu naopak. Pro uplatnění tohoto hlediska hovoří hlavně skutečnost, že obchodní právo je, či mělo by být, „právem profesionálů obchodu“. Odrazem tohoto v právní teorii je, že úprava obchodního práva bývá označována jako méně kogentní a více odpovídající principu smluvní volnosti stran.

A zde vznikají otázky, mířící na samou podstatu podobných úvah. Bylo-li by možné, aby se subjekty právních úkonů smluvně vymanily z úpravy občanského zákoníku a podřídily své jednání a jeho důsledky zákoníku obchodnímu, neotvírá se tak široká legální cesta obcházející ochranu vlastnického práva poskytovanou občanským zákoníkem? Nevedla by příliš široká interpretace ustanovení § 262 obchodního zákoníku ke snižování ochrany smluvní strany, která není oním „profesionálem obchodu“, natož „profesionálem práva“? Neměl by proto být pro interpretaci (a aplikaci) ustanovení § 262 obchodního zákoníku uplatněn spíše restriktivní rámec?

Kladným odpovědím na tyto otázky snad nasvědčuje i samo porovnání oblastí úpravy v obou právních předpisech. Vyjdeme-li ze základního rozlišení na práva věcná a práva obligační, pak promítnutí těchto oblastí do obou základních kodexů soukromého práva vychází následovně: úprava obsažená v občanském zákoníku je z pohledu této materie úpravou komplexní, zatímco obchodní zákoník v oblasti věcných práv vlastní úpravu postrádá a omezuje se „jen“ na obligace. Užití uvozovek je zde zcela na místě, neboť i přes toto obecné obsahové vymezení lze nalézt v obchodním zákoníku, konkrétně v jeho části třetí věnované právě obligacím, ustanovení mající charakter věcněprávní normy. Tou je např. otázka nabytí vlastnického práva na základě kupní smlouvy uzavřené podle obchodního zákoníku. A protože obchodní zákoník nemá vlastní úpravu věcných práv, zasahuje zde po systematické stránce do úpravy občanského zákoníku prostřednictvím své úpravy, týkající se ovšem závazkových právních vztahů. Pokud se tedy obchodní zákoník dotýká oblasti věcných práv, činí tak jen na základě obdobných a pouze marginálních projevů úpravy věcných práv, aniž by ovšem jejich systematické zařazení do třetí části obchodního zákoníku z nich činilo výlučně normy obligační. Výklad, omezující aplikaci ustanovení třetí části obchodního zákoníku výlučně na obligační vztahy by jinak ponechal podobná věcněprávní ustanovení neaplikovatelnými.

Je nesporné, že obchodní zákoník ve své části třetí upravuje pouze závazkové právní vztahy vznikající při podnikatelských aktivitách. To tak platí rovněž pro § 262 obchodního zákoníku, z něhož a contrario plyne, že strany si nemohou dohodnout, že veškerá svá právní jednání podrobí režimu obchodního zákoníku, ale že tak mohou učinit pouze pro závazkové vztahy. Ačkoliv subjektivní práva a povinnosti ze závazkových právních vztahů působí pouze inter partes závazkového právního vztahu, v určitých situacích právní norma prostřednictvím kogentních ustanovení zákona omezuje výlučnou dispozici smluvních stran. Obchodní zákoník tak činí v § 262 odst. 4 pro stanovený okruh právních jednání, a obecnou klauzulí o neplatnosti dohody smluvních stran o podřízení závazkového vztahu obchodnímu zákoníku, pokud tato dohoda směřuje ke zhoršení právního postavení smluvní strany – nepodnikatele. Oblast věcných práv je naproti tomu upravena kogentně, neboť se jedná o práva působící erga omnes a dotýkající se rovněž třetích osob. Má-li obligační závazek věcněprávní účinky, jako právě v případech smlouvy o převodu vlastnického práva, pak přijetí extenzivního výkladu o možnosti dohody smluvních stran o volbě právní

úpravy obchodního zákoníku, vztažené i na věcněprávní vztahy dotčené v rámci smlouvy uzavřené podle obchodního zákoníku, by znamenalo vyloučení ochrany skutečného vlastníka poskytované občanským zákoníkem, aniž by byla splněna podmínka ochrany dobré víry mezi podnikateli. Sama existence ustanovení umožňujícího nabytí vlastnického práva od nevlastníka je totiž zdůvodněna potřebou vyšší jistoty v obchodních vztazích, a je-li jednou ze smluvních stran osoba, která není podnikatelem, není jistě důvodu, proč aplikovat ustanovení § 446 obchodního zákoníku v případě volby právního režimu závazkového právního vztahu.

Možné využití ustanovení § 446 obchodního zákoníku jako pojistky pro případ, že prodávající nebude oprávněn s nemovitostí jako předmětem prodeje nakládat, tak dnes nepřipadá v úvahu. Tento závěr je podpořen i judikaturou Nejvyššího soudu ČR a Ústavního soudu ČR.¹¹⁷

Nezbývá proto než tuto hypotetickou konstrukci uzavřít konstatováním, že v současnosti pro případy, kdy se smluvní strany dohodnou na podřízení svého závazkového právního vztahu právnímu režimu obchodního zákoníku, lze aplikovat toliko jeho ustanovení upravující závazkové právní vztahy. Samotný vznik otázky spojené s aplikací § 446 obchodního zákoníku i na občanskoprávní vztahy je důsledkem anomálie v podobě existence úpravy závazkových právních vztahů rozdělené mezi dvě právní normy - občanský a obchodní zákoník. Taková dualita v oblasti soukromého práva nepřispívá k přehlednosti a právní jistotě ve vztazích mezi fyzickými a právnickými osobami, nehledě na skutečnost, že obě úpravy se v určitých segmentech prolínají či jsou vůči sobě v pozici subsidiarity a speciality a umožňují subjektům právních vztahů založit svůj závazkový právní vztah výběrem právní úpravy. Jednotná úprava závazkových právních vztahů v novém občanském zákoníku tuto anomálii odstraňuje a problémy spojené s „dvojím metrem“ v závazkových právních vztazích tak definitivně zmizí.

Další otázkou hodnou pozornosti z hlediska nabývání vlastnictví od nevlastníka je, zda příklepem v dražbě, provedené v rámci výkonu rozhodnutí prodejem movitých věcí,

¹¹⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis.zn. 32 Cdo 1201/98 ze dne 21.4.1999.
Usnesení Ústavního soudu ČR spis.zn. IV. ÚS 112/01 ze dne 20.8.2001.

dochází k přechodu vlastnického práva k vydražené věci na vydražitele, i když povinný nebyl vlastníkem dražené věci a její vlastník o probíhajícím výkonu rozhodnutí nevěděl.

Podle platné právní úpravy § 132 odst. 1 OZ vlastnictví věci lze nabýt kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem. Podle § 329 odst. 2 věta první a třetí OSŘ soud udělí příklep dražiteli, který učiní nejvyšší podání. Vydražitel musí nejvyšší podání ihned zaplatit; neučiní-li tak, draží se věc znovu, bez jeho účasti. Z posledně citovaného ustanovení vyplývá, že předpokladem přechodu vlastnického práva ke dražené movité věci na vydražitele je zaplacení nejvyššího podání vydražitelem ihned poté, co mu byl udělen příklep, protože pokud by tak neučinil, bylo by v dražbě pokračováno bez jeho účasti, bez ohledu na to, že mu byl příklep udělen. Vlastnictví movité věci tak nepřechází na vydražitele příklepem, ale ke dni příklepu až zaplacením nejvyššího podání a převzetím vydražené věci. Pokud jde o to, že v daném případě byla dražena věc, která nebyla vlastnictvím povinného, existuje právně teoretický názor,¹¹⁸ který prodej v soudní dražbě považuje za veřejnoprávní úkon - „vzhledem k povaze prodeje jako veřejnoprávního úkonu v rámci výkonu rozhodnutí přejde na vydražitele vlastnictví věci, i kdyby se později ukázalo, že věc nebyla předmětem vlastnictví povinného“. Shodný názor je zastáván odborníky na otázky občanského práva hmotného¹¹⁹, kteří mezi případy nabytí vlastnictví rozhodnutím státního orgánu uvádějí i příklep při výkonu rozhodnutí prodejem věci, mimo jiné podle § 328b OSŘ, jímž se upravuje dražba movitých věcí soudem.

K věci existuje i stanovisko Nejvyššího soudu ČSSR z 11. 1. 1974, spis. zn. Cpjf 79/72, publikované pod č. 40 ve Sbírce rozhodnutí a stanovisek z roku 1974, podle kterého „nepodání návrhu na vyloučení movitých věcí, u kterých nedochází při soudním výkonu k prodeji, z výkonu rozhodnutí podle ustanovení § 267 odst. 1 OSŘ, nevylučuje možnost žalovat věřitele (oprávněného při soudním výkonu rozhodnutí) na plnění z neoprávněného majetkového prospěchu“. Právní teorie i právní praxe tedy nevylučují možnost, aby byla soudem vydražena věc, která není ve vlastnictví povinného.

¹¹⁸ Prof. JUDr. Alena Winterová, CSc., a kol., *Civilní právo procesní*, 1999, str. 541.

¹¹⁹ Prof. JUDr. M. Knappová, DrSc., prof. JUDr. J. Švestka, DrSc., a kol., *Občanské právo hmotné I.*, 2003, str. 310.

Lze tedy uzavřít, že příklepem v dražbě, provedené v rámci výkonu rozhodnutí prodejem věcí movitých, spolu se zaplacením nejvyššího podání a převzetím vydražené věci vydražitelem po udělení příklepu dochází k přechodu vlastnického práva k vydražené věci na vydražitele, i když povinný nebyl vlastníkem dražené věci a její vlastník o probíhajícím výkonu rozhodnutí nevěděl. Jakkoliv lze považovat tento závěr za průnik do ochrany vlastnického práva, kdy je v podstatě osoba nezúčastněná na soudním řízení zbavena svého vlastnictví, aniž by měla možnost se aktivně bránit, nelze opominout právní zásadu *vigilantibus iura scripta sunt*, ukládající každému starat se o svá práva.

2.3.9 Exkurs: nabytí vlastnictví ve veřejné dražbě

Různými peripetiemi procházel (a stále prochází) názor na to, jakou povahu při nabývání vlastnického práva má institut veřejné dražby. Otázka, jakým způsobem nabývání vlastnictví je nabytí vlastnického práva k věci ve veřejné dražbě, se objevila spolu se zákonem číslo 427/1990 Sb., který upravil veřejnou dražbu jako právní prostředek převodu majetku státu na jiné právnické a fyzické osoby v privatizaci. Významnou roli při určení postavení dražby ve způsobech nabytí vlastnického práva sehrála judikatura, byť ne vždy byla rozhodnutí soudů jednoznačná a jejich nejednotný názor se poté stal předmětem polemik odborné veřejnosti. Jádrem sporu tkvělo v tom, zda je dražební jednání a jeho výsledek smlouvou či nikoliv, a pokud by se jednalo o smlouvu, zda na ni lze aplikovat obecná ustanovení občanského zákoníku. Judikatura zprvu neposuzovala dražbu jako smlouvu, jak ukázal výklad v rozsudku Vrchního soudu v Praze spisová značka 1Cdo 31/92 ze dne 27.10.1993, podle něhož se vlastnictví k věcem vydraženým při prodeji ve veřejné dražbě podle zákona číslo 427/1990 Sb. nabyvá nikoliv smlouvou, ale na základě jiné skutečnosti stanovené zákonem. Za tuto skutečnost je považováno udělení příklepu licitátora, k němuž se váže zánik vlastnického práva jednoho subjektu a vznik vlastnického práva jiného subjektu. Udělením příklepu nevzniká dražiteli právo na uzavření smlouvy o prodeji provozní jednotky, ale ze zákona mu bez dalšího vzniká vlastnické právo k vydraženým věcem bez ohledu na to, zda jde o věci movité či nemovité.

Toto odůvodnění vyvolalo širokou debatu o tom, která právní skutečnost při prodeji věci ve veřejné dražbě tvoří právní důvod změny vlastnictví. Část praxe se přiklonila k názoru plynoucímu z výkladu zákona tak, jak byl tento výklad podán v uvedeném rozhodnutí Vrchního soudu. Za východisko bylo považováno to, že aplikace zákona číslo 427/1990 Sb. se vztahovala na případy, v nichž se obecně měnilo vlastnictví k věcem movitým i nemovitým. Za předpokladu, že úmyslem zákonodárce bylo, aby jednání podle tohoto zákona podléhalo obecným ustanovením občanského zákoníku, by se na tato jednání vztahoval mimo jiné i § 46 OZ, týkající se smluv o převodu nemovitostí. V případech veřejné dražby podle zákona číslo 427/1990 Sb. zde sice existovala písemná nabídka státu na prodej věcí ve státním vlastnictví, ta ale neobsahovala určení kupní ceny a nebylo ji tak možné považovat za řádnou nabídku dle občanského zákoníku. Osoba, která se zúčastnila veřejné dražby s úmyslem vydražit věc a získat ji tak do svého vlastnictví, dávala svůj úmysl najevo zdviháním přiděleného dražebního čísla a nabízela cenu. Po doznění posledního vyvolání licitátor úderem dražebního kladívka určil věc k prodeji tomu, kdo učinil poslední nabídku. Změnu vlastnictví k vydraženým věcem zákon váže na příklep licitátora.

Z uvedeného postupu a z faktu, že se nepodepisovala žádná smlouva mezi státem a vydražitelem bylo zřejmé, že se ustanovení § 46 OZ o písemné formě smlouvy o převodu nemovitostí nepoužije, což bylo důvodem k závěru, že pro případy dražby nejsou splněny podmínky, kterými občanský zákoník podmiňuje převod vlastnictví k nemovitosti smlouvou a že se tak nemůže jednat o smluvní převod vlastnictví. Takový závěr však podle kritiků opomenul skutečnost, že nelze ztotožnit smlouvu jako obecný pojem se smlouvou vznikající podle občanského zákoníku.

Pro tvrzení, že se na veřejnou dražbu podle zákona číslo 427/1990 Sb. a její právní následky nepoužije úprava občanského zákoníku o smlouvách se zdá přisvědčovat i definice veřejné dražby v § 41 zákona číslo 455/1991 Sb., která sice hovoří o prodeji věci, ale zároveň o přechodu vlastnictví. Uvedený rozsudek Vrchního soudu označuje převod vlastnictví při dražbě za prodej, avšak nikoliv na základě kupní či jiné smlouvy a termín „prodej“ použitý v zákoně dle právního názoru soudu neznamena, že se jedná o převod ve smyslu občanského práva hmotného a tím o smluvní převod upravovaný občanským

právem hmotným. Prodej je považován za dvoustranné jednání, které se běžně označuje jako smlouva, ale nikde se neříká, že tak musí být vždy označeno, takže podle některých názorů není důvod, proč toto dvoustranné jednání nenazývat jen dražbou. Jako další námitky proti pojetí veřejné dražby jako smluvního ujednání podřízeného občanskému zákoníku se objevily argumenty o specifické povaze procesu privatizace a o rozsahu působnosti platného občanského zákoníku. Platná úprava občanskoprávních vztahů se zabývá majetkovými vztahy fyzických a právnických osob, majetkovými vztahy mezi těmito osobami a státem, jakož i vztahy, vyplývajícími z práva na ochranu osob, pokud tyto občanskoprávní vztahy neupravují jiné zákony. Z této definice je možné vyvodit, že upravují-li jiné zákony majetkové vztahy, občanský zákoník použit nelze, pokud se ho zvláštní předpis nedovolává.

Zastánci tohoto názoru předložili i argument historického výkladu institutu veřejné dražby. Obecný zákoník občanský v § 861 stanovil pro uzavření smlouvy, že kdo chce na někoho převést své právo, činí nabídku, a když někdo nabídku platně přijme, stane se smlouva shodnou vůlí stran skutkem. Dále pak o.z.o. upravoval jednotlivé typy a náležitosti smluv, aniž by mezi nimi jmenoval dražbu, eventuálně dražební smlouvu.

Veřejné dražby (a soudní dražby) zákoník uváděl pouze jako existující právní institut zcizení věci, který byl ale upraven samostatným dražebním řádem.¹²⁰ Vztah o.z.o. a dražebního řádu se pohyboval v mezích daných článkem VII císařského vyhlášovacího patentu k obecnému zákoníku občanskému¹²¹, který stanovil obecnou platnost o.z.o., pokud zvláštní předpisy nestanovily jinak. Taktéž § 1089 o.z.o. uváděl, že ustanovení o smlouvách, zvláště o smlouvě směnné a tržové (kupní) platí zpravidla i při soudních prodejkách (soudní dražbě), pokud v o.z.o. nebo v soudním řádu nejsou zvláštní ustanovení. V době platnosti o.z.o. bylo provádění dražeb svěřeno okresním a obecním úřadům a soudům, fyzickým nebo právnickým osobám se provádění dražeb povolovalo jen v určitých případech a zcela výjimečně. Již tehdy se objevily tendence pokládat dražbu za smlouvu *sui generis*, z důvodu procesu obsahujícího nabídku věcí ke koupi na straně jedné a jejich

¹²⁰ Dekret dvorské kanceláře číslo 565/1786 sb.z.soud. (licitační řád).

¹²¹ Císařský patent číslo 946/1811 sb. zák. soudních, obecný zákoník občanský.

koupi na straně druhé, v němž příklep hrál roli přijetí nabídky nejvyššího podání. Ale vzhledem ke skutečnosti, že tím, kdo věc nabízel ke koupi byl buď orgán oprávněný k tomu zákonem, nebo subjekt pověřený rozhodnutím okresního úřadu, který nenabízel své věci (své vlastnické právo k nim ve smyslu § 861 o.z.o.), ale věci cizí (v případech nucené dražby často i proti vůli jejich vlastníka), nebylo možné označit takové jednání za smlouvu. Dražba byla dvoustranným právním jednáním, které ale neneslo označení smlouva. Definice dražby uvedená v prvorepublikovém Slovníku veřejného práva československého výslovně uvádí, že dražbu nelze klást na roveň soukromoprávnímu prodeji podle úpravy kupní smlouvy v o.z.o., ale že přes stejný účel jsou zde podstatné rozdíly, které vtiskují dražbě samostatný, zvláštní ráz.

Proto se také při dražbě dávala přednost zvláštním předpisům upravujícím dražbu před obecnými předpisy občanského práva, které bylo možné použít jen pokud zvláštní předpisy nějakou otázku neupravovaly, a v tomto smyslu se také vykládal § 1089 o.z.o.¹²²

Pojetí veřejné dražby podle zákona číslo 427/1990 Sb. jako nabytí vlastnického práva smlouvou vycházelo z poněkud odlišného pohledu. Zastánci tohoto názoru sice souhlasili s tím, že vlastnictví k věci vydražené při veřejné dražbě podle zákona č. 427/1990 Sb. přešlo na vydražitele příklepem, ale odmítali považovat příklep za právní skutečnost, která je důvodem ke změně vlastnictví a to, co příklepu předchází, pokládat za právně bezvýznamné. Podle nich je rozhodujícím faktorem vůle účastníků převést vlastnictví k věci, bez které by byl příklep právně bezvýznamnou skutečností. Dražbu tak považují za kontraktní proces *sui generis*, za smlouvu, která se stává perfektní příklepem. U dražby převodce projevuje vůli prodat věc tomu zájemci, který nabídne nejvyšší kupní cenu a zákon k tomu stanovuje zvláštní kontraktní proces, jehož dovršení se děje příklepem. Příklep vyjadřuje skutečnost, že poslední nabídka je nejvyšší a že jejím podáním došlo ke smluvní dohodě.

¹²² Předpisy dané o smlouvách a zvláště o smlouvě směnné a tržové platí zpravidla i při soudních prodejích; nejsou-li v tomto zákoně nebo soudním řádu dány předpisy zvláštní.

Redukovat právní skutečnost, která je důvodem k převodu vlastnictví jen na příklep by podle tohoto názoru vedlo k popření dispozitivní volnosti účastníků občanskoprávních vztahů a znemožnilo by v těchto případech například použití ustanovení občanského zákoníku o vadách právních úkonů. Vyloučení subsidiarity obecných předpisů ve vztahu k zákonu číslo 427/1990 Sb. by mohlo vést ke sporným situacím a chybným závěrům při posuzování dražebního jednání, vůle účastníků, platnosti úkonů apod., protože tento zákon žádnou zvláštní úpravu obecných institutů neobsahuje.

Text zákona číslo 427/1990 Sb. používá termínů jako prodej či nabídka k prodeji, byť se neříká, že se má jednat o smlouvu. Na druhou stranu se ale nabytí věci ve veřejné dražbě děje přijetím nabídky, což je z povahy věci pojem smluvní. Samotný proces vedoucí k akceptaci je sice složitější, neboť u dražby jde často o nabídky vzájemné, ale na povaze věci se tím nic nemění. Nenabývalo-li by se vlastnictví k vydraženým věcem smlouvou, ale příklepem, pak by z vymezení příklepu jako projevu vůle, který je podle třídění právních úkonů právním úkonem jednostranným, vzešel absurdní závěr, že vlastnické právo se ve veřejné dražbě převádí jednostranně bez konsensu s vydražitelem. Jenomže bez dohody by k převodu vlastnictví nemohlo dojít. A všude tam, kde je zapotřebí ke vzniku právního následku právního úkonu jiné osoby, nemůže jít o jednostranný právní úkon, ale zpravidla o dvoustranný, kterým je smlouva. Nabytí vlastnictví ve veřejné dražbě se tak uskutečňuje přijetím nabídky, tedy smlouvou, a příklep se dostává do postavení specifického jednostranného právního úkonu, občanskoprávního úkonu, kterým je akceptován jiný jednostranný právní úkon. Zároveň ale příklep není právním důvodem převodu vlastnictví, ale podle postavení licitátora (zda jedná jménem prodávajícího, nebo je třetí osobou které zákon svěřuje určitá oprávnění nebo povinnosti) je příklep akceptací nabídky nebo závaznou deklarací, že došlo ke konsensu. Podmínkám zákona číslo 427/1990 Sb. odpovídá spíše druhý případ.

Právní praxe se u otázky nabytí vlastnictví ve veřejné dražbě přiklonila k tomu, že se jedná o nabytí vlastnictví na základě smlouvy. Významnými jsou z tohoto hlediska rozsudky Nejvyššího soudu a rozhodnutí Ústavního soudu.¹²³ Na tomto základě se prosadil

¹²³ Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis.zn. Odon 9/95, 2 Odon 33/96, 2 Odon 77/97 či Ústavního soudu ČR spis.zn. II. ÚS 303/95.

názor, že dražba podle zákona 427/1990 Sb. je veřejnou, dobrovolnou dražbou, organizovanou příslušnými orgány České republiky, a je považována za způsob uzavření smlouvy, za dvoustranný právní úkon složený ze dvou vzájemných, obsahově shodných projevů vůle dvou stran. Je smlouvou „svého druhu“, což má podklad ve vyjádření skutečnosti, že dražba je specifickým prostředkem dosažení smluvního konsensu. Dražbou dochází k úplatnému převodu vlastnického práva k věci. Vzhledem k charakteru dražby jako smlouvy se tak jedná o derivativní způsob nabývání vlastnictví. Zdálo by se tedy, že problém je vyřešen a praktický život půjde dál s tím, že dražba je zvláštní způsob uzavírání většinou kupní smlouvy a je na ni tedy možné aplikovat relevantní obecná ustanovení občanského zákoníku o smlouvách. Ovšem vývoj v podobě nové právní úpravy tohoto institutu směřoval jiným směrem. Z nového právního předpisu upravujícího tuto problematiku, zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, je zřejmé, že zákonodárce se přiklonil k názoru o nesmluvním charakteru veřejné dražby, zaujal názor, že dražbou dochází k přechodu vlastnického nebo jiného práva k předmětu dražby a stanovil tak, že dražba nemá smluvní povahu. Důvody pro tento nestandardní krok jsou spatřovány jednak ve snaze o zamezení dvojího režimu nabytí vlastnictví pro dražby nedobrovolné a dobrovolné, a jednak ve snaze o zvýšení právní jistoty osob zúčastněných na dražbě.

Pohled na veřejnou dražbu jako na zvláštní způsob uzavírání kupní smlouvy, pro kterou lze použít obecných ustanovení občanského zákoníku o smlouvách, se tak podstatně změnil. Nová definice dražby podle tohoto zákona jakoby ukončila letitý spor o povahu veřejné dražby v procesu nabývání vlastnictví.

Skutečnost, že k přechodu vlastnictví dochází příklepem totiž znamená, že vlastnické právo přechází na základě jiné skutečnosti stanovené zákonem ve smyslu § 132 OZ. Přechod je originárním způsobem nabytí vlastnického práva, bez vztahu k předchozímu vlastníkově, a to vylučuje použití valné části ustanovení občanského zákoníku. Okamžik nabytí vlastnictví k vydražené věci je upraven retroaktivně; dojde k němu až úhradou ceny dosažené vydražením v zákonem stanovené lhůtě se zpětnou účinností k okamžiku udělení příklepu. Nesplní-li vydražitel odkládací podmínku spočívající v úhradě dosažené ceny, je dražba zmařena a k přechodu vlastnického práva vůbec nedojde. Důsledné uplatnění koncepce přechodu vlastnictví pro obě formy veřejné

dražby (dobrovolnou a nedobrovolnou) má nabyvateli (vydražiteli) poskytnout právní jistotu nabytého vlastnictví.

Byť zákon o veřejných dražbách hovoří o přechodu vlastnického práva, nelze zcela zahrnout představu o dražbě jako způsobu uzavření smlouvy. Pojetí veřejné dražby jako smluvního ujednání, při němž dochází k úplatnému převodu vlastnictví k věci, by de lege ferenda bylo vhodné zejména pro dobrovolné dražby. Ty by bylo možné charakterizovat jako specifickou smlouvu, při níž by proces jejího uzavírání závisel na nabídce navrhovatele, který by návrh na uzavření smlouvy činil prostřednictvím dražebníka. Podání učiněné dražitelem by bylo akceptací návrhu, příklep licitátora by pouze osvědčoval uzavření smlouvy.

Pro takovou představu svědčí i skutečnost, že podle zákona č. 26/2000 Sb. rozeznáváme na jedné straně dražby nucené, nedobrovolné a na straně druhé dražby dobrovolné. Stejně rozdělení však již nepanuje v pojmovém vymezení obou termínů a nový zákon je oba vnímá jednotně, jako zákonem upravené veřejné jednání, jehož účelem je přechod vlastnického nebo obdobného práva k předmětu dražby. Zatímco v případě nedobrovolné dražby je tento názor akceptovatelný, v souladu s historickým vývojem institutu nucené dražby a nucenou dražbu je tak skutečně správné považovat za jinou právní skutečnost podle § 132 OZ, u dražby dobrovolné tomu tak není. Dobrovolnou veřejnou dražbu (auctio) je nutné, v souladu s historickým a teoretickým vývojem, považovat za institut soukromého práva smluvního. Často se v této souvislosti hovoří o tom, že dražba je smlouva; toto zjednodušení však z teoretického hlediska není zcela přesné. Mezi dražbou a výslednou smlouvou existuje věčný rozdíl. Dražba je zvláštním způsobem uzavírání a uzavření smlouvy, dražba je procesem vzniku smlouvy (negociace), zakončeným příklepem. Smlouvou je de iure pouze výsledný právní úkon, který zakládá práva a povinnosti smluvních stran.

Dražba tak má z obsahového hlediska, určeného vůlí a jednáním subjektů právních vztahů, dvojí povahu. Při dobrovolné veřejné dražbě se vlastník volným projevem dobrovolně vzdává vlastnického či jiného práva a dochází tak k jeho *převodu* na osobu, která učinila nejvyšší nabídku a v jejíž prospěch byl učiněn příklep. Z povahy dobrovolné veřejné dražby plyne, že vlastnické nebo obdobné právo k předmětu dražby je převáděno na

základě smlouvy, jejíž perfekce je provedena v procesu dražby. Dražba je prováděna na návrh vlastníka (popř. oprávněné osoby) a to pomocí dražitele. Právním titulem pro její provedení je smlouva o provedení dražby, v níž se navrhovatel dobrovolně ve prospěch dražitele vzdává svého práva disponovat s předmětem dražby, tj. sám jej zcizit. Jeden soukromoprávní subjekt smlouvou o provedení dražby zmocní jiný soukromoprávní subjekt, aby uskutečnil záměr prvního soukromoprávního subjektu převést vlastnické či jiné obdobné právo.

Z tohoto a z procesu dobrovolné dražby pak nelze dovozovat, že příklep je na vůli oprávněné osoby nezávislá skutečnost a celá dražba je pak přechodem vlastnického či jiného práva. Samo použití slova přechod nemůže nic změnit na tom, že právním titulem k dispozici s předmětem dražby není jiná právní skutečnost, ale smlouva, které bylo dosaženo v průběhu dražby, a vlastnické či jiné obdobné právo přechází na vydražitele uhrazením ceny dosažené vydražením, a to zpětně, k okamžiku příklepu. Pro chápání dobrovolné dražby jako zvláštního způsobu smluvního nabývání vlastnického práva svědčí i to, že zákon sám považuje za nutnou součást dobrovolné dražby výsledný smluvní konsensus, nebo že v rámci tohoto druhu dražby dochází k často opakovanému střetu oferty a akceptace. Pojetí dražby jako zvláštního smluvního vztahu je potvrzeno i novým občanským zákoníkem, který o dražbě pojednává výslovně jako o smlouvě uzavřené příklepem.¹²⁴

Občanský zákoník z roku 1950 platil necelých 14 let, když v oblasti občanského práva došlo k dalším změnám, vázaným na proklamované vítězství a vybudování socialismu v Československu a přechodu k výstavbě základů komunismu, vyjádřeného i novou ústavou ČSSR. Spolu s tím byla stávající právní úprava občanských vztahů označena za již překonanou a nevyhovující novým poměrům a na základě usnesení ÚV KSČ z 8.12.1960 bylo přistoupeno k sepsání nového kodexu občanského práva v duchu rigidního uplatnění tezí marxismu-leninismu a pevného přesvědčení kodifikátorů o nastolení naprosto nové fáze vztahů ve společnosti a potřebě jejich vyjádření novým,

¹²⁴ Ustanovení § 1771 zákona č. 89/2012 Sb.

neotřelým způsobem. Důraz na potřeby progresivního vývoje hospodářských a politických poměrů rozvinuté socialistické společnosti podle autorů zákona vyžadoval radikální řez v podobě opuštění či marginalizace řady tradičních institutů občanského práva, které byt' v okleštěné podobě v občanském zákoníku stále přežívaly. Vyhledka na budování základů komunistické společnosti pak v naprostém rozporu se skutečností vedla k závěru, že společenské vztahy již zcela opustily sféru občanskoprávní úpravy. Důsledkem tohoto přesvědčení se stalo vyloučení tradičních občanskoprávních institutů typu držby, vydržení, služebností, některých typů smluv apod. i zavedení nového „zlidověného“ pojmosloví, které pouze neoznačovalo původní právní institut novým jménem, ale bylo provázeno i změnou obsahu takto přejmenovaného právního institutu.

Očekávání spojená s nástupem občanského práva koncipovaného jako právo spotřební však zůstala nenaplněna, protože v souladu s poměry ve společnosti ani naplněna být nemohla. V roce 1982 byla přijata rozsáhlá novela č. 131/1982 Sb., kterou se do kodexu navrátila většina klasických občanskoprávních institutů, i když v poněkud deformované podobě.

Změny nastalé po roce 1989 vedly k největší změnám občanského zákoníku od jeho vzniku. Novela provedená zákonem č. 509/1991 Sb. zákoník po stránce strukturální a obsahové úplně změnila. I přes další následné novelizace si však stále nese zátěž v podobě systematiky, terminologie a nekomplexnosti dané dobou jeho vzniku, vadami, které zcela nedokázaly odstranit ani pozdější úpravy. Zákoník v současné podobě je torzem, které jako provizorium přetrvává již dvacet let. I přes provizorní charakter úpravy občanskoprávních vztahů však lze říci, že se jedná o fungující soustavu právních norem doplněných bohatou judikaturou překonávající mezery v platném právu a úpravou podrobně zpracovanou v řadě odborných (teoretických i ryze prakticky zaměřených) dílech. Ač je platný zákoník v řadě věcí nesystematický a pro laika i nepřehledný, jedná se o funkční součást právního řádu.

Stručnou obecnou charakterizací občanského zákoníku z roku 1964 se uzavírá část věnovaná otázkám nabývání vlastnictví *de lege lata* a následující stránky budou se zřetelem k nabývání vlastnictví věnovány nové úpravě občanskoprávních vztahů, tak, jak byla předestřena nejprve v osnově a poté v paragrafovaném znění návrhu

nového občanského zákoníku včetně toho, jaké podoby nakonec doznala v platném zákoně.

3. Nabývání vlastnictví v novém kodexu občanského práva

Práce na rekodifikaci kodexu občanského práva dospěly, po dvanácti letech od zveřejnění věcného záměru zákona, do finálního stadia, ve kterém bylo paragrafované znění návrhu nového zákona díky moderním technologiím zpřístupněno jak odborné, tak laické veřejnosti, která možnosti seznámit se s tím, jak by měla vypadat nová základní norma soukromého práva plně využila a zapojila se též do procesu návrhů a připomínek, které do jisté míry poskytly korektiv některým navrženým ustanovením. Už při prvním pohledu na návrh kodexu občanského práva je zřejmé, že záměr, se kterým byla jeho příprava, jakožto komplexního souhrnu norem soukromého práva spjata, byl po obsahové i formální stránce naplněn. Navenek se toto projevuje především v rozsahu právní úpravy, obsažené v třech tisících osmdesáti jednom paragrafu a zahrnující pět základních částí, dále se rozpadajících na nižší útvary – hlavy, díly, oddíly i pododdíly. Přehlednost nové úpravy je zvýrazněna i vnitřní stavbou jednotlivých paragrafů osnovy zákona, a to uplatněním zásady, že obsahem jednoho paragrafu budou maximálně dva odstavce, každý maximálně o dvou větách. I když se tento princip výstavy nového kodexu nepodařilo vždy do důsledku zachovat, přesto je naprostá většina jeho ustanovení konstruována stručně a přehledně a těch několik vnitřně složitějších paragrafů jeho stavbu nijak nenarušuje.

Nástin zásad, kterými se práce na novém kodexu řídily, je obsažen v publikaci „Principy a východiska nového kodexu soukromého práva“ a jejich stručný výtah týkající se celkové koncepce zákoníku a především majetkových práv (což vzhledem k originalitě tohoto zdroje pokládám za nezbytné) je zde předestřen, a to včetně nezbytného historického ohlédnutí za některými instituty a významnými změnami jejich legislativního vyjádření, ke kterým v průběhu času došlo.

Základní principy, na kterých je nová právní úprava založena byly nastaveny a vycházejí z přirozenoprávního vnímání postavení člověka a občana ve společnosti. Vzhledem k současnému stále sílícímu společenskému trendu, jehož primárním objektem zájmu je člověk a jeho lidská a občanská práva a základní svobody, (ač se toto žel již nedá říci též o povinnostech člověka a občana, o kterých se v základních právních normách a odborných diskusích taktně mlčí či hůře, pokud jsou takové názory předkládány, nakládá se s nimi jako s ohrožením svobody a autonomie jedince) autoři návrhu občanského zákoníku pokládali za přirozené zakotvit toto hledisko jako základní pro soukromoprávní oblast a svobodného člověka s jeho přirozenými právy, vykonávanými způsobem, který neohrožuje a nepoškozuje práva ostatních osob, postavit do centra pozornosti a umožnit mu plný výkon jeho práv a zajistit jejich ochranu, což by koneckonců mělo být hlavním účelem úpravy občanského práva. Takovému přístupu nasvědčuje i ustálená tradice evropských právních řádů formulovaná již Justiniánovou kodifikací slovy „*Iuris praecepta sunt haec: honeste vivere, alterum non laedere, suum cuique tribuere*“, ¹²⁵ a důraz na lidskou důstojnost a svobodu zakotvený v Ústavě České republiky a v Listině základních práv a svobod. K tomuto cíli má samozřejmě napomáhat i úprava občanskoprávních vztahů.

Právní normotvorba v oblasti občanského práva se díky přípravě nového kodexu ocitla v poměrně unikátní pozici, neboť dílo tak rozsáhlé a zásadním způsobem měnící platnou právní úpravu a vnímání občanského práva vůbec je po systematické a obsahové stránce srovnatelné snad jen s obecným zákoníkem občanským (a to i proto, že občanskoprávní kodexy následující po o.z.o. materii občanského práva obsaženou v občanském zákoníku zužovaly, což se nemohlo nepromítnout do rozsahu právních norem v nich obsažených) a jeho dopady pocítí život každého jedince. I když se nejedná vyloženě o „stavbu na zelené louce“, protože řada prvků platného práva, byť v pozměněné podobě zůstává i nadále, přesto si rekodifikace občanského práva klade za cíl zavést nové prvky, jejichž potřeba se vyvinula s rozvojem moderní společnosti, případně obnovit řadu občanskoprávních institutů, na které dnešní právní praxe, pod vlivem platné právní úpravy, již dlouhá desetiletí pohlíží jako na anachronické. V důsledku toho se zde střetává proklamovaný návrat ke klasickým institutům občanského práva kontinentálního právního

¹²⁵ Příkazání práva jsou tato: žít čestně, neškodit druhým a každému dát, co mu patří.

okruhu, zejména právní oblasti rakousko – německé, s prvky ostatních evropských právních okruhů i s prvky majícími svůj původ v mimoevropských právních řádech, to celé navíc pod vlivem modernizačních trendů globálního světa s jejich leckdy originálními či u nás doposud neužívanými způsoby právních úprav a řešení problémů, které postmoderní svět přináší. Připojíme-li k tomu nutnost promítnout do českého právního řádu standardy pomalu se sjednocující Evropy, získáme tavící kotelnici, ve kterém se rodí nová forma a obsah českého občanského práva. Nakolik byly snahy vrátit české občanské právo do evropské právní rodiny a spojit v něm osvědčené s novým ukáže však až čas. Přístupme proto nejdříve k tomu, co návrh přináší v obecné rovině, a potom projdeme jednotlivé návrhem předpokládané způsoby nabývání vlastnického práva.

Koncepce nového zákoníku vychází ze stávajícího duálního systému soukromého práva, ale s tím, že nový občanský zákoník se stane integrujícím prvkem soukromého práva. Dojde tak k odstranění nynější duality soukromého práva projevující se v existenci občanskoprávní a obchodněprávní úpravy obsahově stejných institutů či ve vztazích subsidiarity a speciality občanského a obchodního zákoníku, nemluvě již o existenci separátních právních úprav typicky občanskoprávních institutů, jakými jsou např. právo bytové či právo manželské a rodinné, které jsou doposud vyhrazeny zvláštním zákonům. Použijeme-li v této souvislosti obrazného vyjádření, bude se ohledně nového zákoníku jednat o kořeny a kmen stromu, z něhož budou vyrůstat větve v podobě zvláštních právních úprav. Systematicky je předmět návrhu nového zákoníku rozdělen na tři hlavní občanskoprávní okruhy, tvořené skupinou ustanovení týkajících se osobnostních práv a rodiny, absolutních majetkových práv a obligací. Z pohledu metodologického byl za vzor pro kodifikaci vzat vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937 se zohledněním moderního evropského zákonodárství.

Nejen v oblasti úpravy vlastnických vztahů jsou v návrhu zákoníku provedeny změny, jejichž účelem má být navrácení tradičního a ustáleného významu právních pojmů občanského práva. Pod označením „tradiční“ je zamýšleno, že dojde k nahrazení

přinejmenším části stávající právní terminologie výrazy užívanými buďto v jazyce obecného zákoníku občanského nebo v moderních zahraničních kodexech soukromého práva. Takový přechod nebude po subjektivní stránce uživatelů snadnou záležitostí, protože stávající pojmy a především obsah, který je jimi vyjádřen, jsou již zažitě u odborné i laické veřejnosti a generacím právníků „vešly do krve“. Nicméně, bude-li se jednat skutečně o stabilizující změny jdoucí v kontextu výrazů a obsahu institutů tradičního kontinentálního práva, nelze proti tomu nic namítat. Lze jen varovat před přílišným jazykovým purismem, vedoucím k chaotickému nahrazování zažitých pojmů pojmy upravenými a ve svém důsledku k zdvojenému nebo i ztrojenému označování jednoho děje, stavu či úkonu. Opatrnosti bude na místě při přejímání výrazů užívaných zahraničními kodexy, zejména při jejich překladu v případech, kdy nemusí existovat ekvivalentní český pojem; to se týká hlavně případů, kdy moderní právo reguluje situace spjaté s rozmachem informačních technologií v dnešním světě a s tím souvisejícími slovními novotvary.

Protože předmětem této práce je pouze jeden z okruhů občanského práva, a to vlastnictví a ještě úzeji jeho nabývání, omezím se při popisu navrhovaných změn pouze na tuto oblast. Návrh předpokládá, že dojde k opuštění dosavadní tripartice předmětů právních vztahů v podobě věcí, práv a jiných majetkových hodnot a bude zaveden jednotný pojem věci v právním smyslu, čímž se obnoví tradiční právní pojetí věcí, jak tomu bylo až do vydání středního občanského zákoníku v roce 1950. Předmětem vlastnického práva se tím stanou i nehmotné věci, a bude tak odstraněno rozlišování na majitele věcí nehmotných a vlastníky věcí hmotných¹²⁶.

Z historického pohledu, obdobné vymezení předmětu vlastnictví obsahoval obecný zákoník občanský v § 353¹²⁷, avšak i v době jeho platnosti vycházela judikatura i část právní vědy z toho, že vlastnictví se vztahuje jen k hmotné věci. To se projevilo i v osnově tehdy připravovaného československého občanského zákoníku, kde bylo jednoznačně stanoveno, že ve vlastnictví mohou být pouze věci hmotné, a to věci nemovité i movité. Ačkoliv se současný návrh hlásí k zásadám tehdy připravovaného čsl. občanskému zákoníku, zde se od jeho pojetí poněkud odklání. Tento odklon zřetelně souvisí se snahou o

¹²⁶ Dle znění § 1011 zákona: Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.

odstranění rozporu mezi vlastnictvím věcí v hmotném pojetí a právům k plodům duševního vlastnictví a je proklamovaným promítnutím právního vývoje do textu zákona.

Vyvstávají však otázky, co má být zahrnuto pod pojem věci v právním smyslu uvedeného v návrhu zákoníku a co všechno může tvořit předmět vlastnického práva. Platná právní úprava dává na tuto otázku odpověď v ustanovení § 118 OZ, kde hovoří o věcech, právech a jiných majetkových hodnotách, tedy oné zmíněné tripartice předmětů právních vztahů odsouzené návrhem nového zákona k zániku.

Historicky je předobrazem definice věci v právním smyslu uvedené v návrhu ustanovení § 285 o.z.o.¹²⁸ Takto pojatá definice však ve své době nebyla prosta kritiky¹²⁹ a často byla označována jen za proklamativní ustanovení zákona, zatímco praxe se ubírala poněkud jiným směrem. Pojem a vymezení věci převzal o.z.o. z obecnoprávní teorie¹³⁰ a ta opět vycházela ze svého chápání úpravy justiniánských Digest, jejichž autoři byli pod vlivem řecké filosofie – Aristotela, Platóna a školy stoiků. Pandektistika ovlivnila úpravu německého občanského zákoníku, který za věc - způsobilý předmět vlastnického práva - pokládal jen hmotné předměty a vliv německé právní kultury se projevil rovněž na výkladu pojmu věc v právní nauce i legislativě středoevropského právního prostoru.

Pojmové znaky věci v právním smyslu vymezoval § 285 o.z.o. negativně (rozdílností věcí od osob), pozitivně (tím, že slouží potřebám lidí) a nakonec tím, že mají samostatnou existenci. První znak věci měl zjevnou spojitost s ustanovením § 16 o.z.o. (odkaz na nevolnictví zrušené relativně krátce před vstupem občanského zákoníku v platnost), znak druhý zahrnul to, že věc musí být lidmi ovladatelná a být schopná jejich přivlastnění; tím jsou vyloučeny res omnium communes, předměty sloužící obecnému užívání, a proto nemohou být věcmi v právním smyslu. Třetí znak je naplněn tím, že věc je samostatnou jednotkou a nejedná se o součást jiné věci. Ustanovení § 291 o.z.o. věci dále proklamativně rozlišovalo věci na věci hmotné a nehmotné, movité a nemovité, zužititelné a nezužitelné a cenitelné a necenitelné. Pro rozlišování věcí hmotných a nehmotných

¹²⁷ Vše, co někomu náleží, všechny jeho hmotné nebo nehmotné věci, slují jeho vlastnictví.

¹²⁸ Všechno co od osoby je rozdílné a slouží potřebě lidí, sluje věc v právním smyslu.

¹²⁹ Zbraň kritikům poskytl sám o.z.o., který s pojmem věc v právním smyslu pracuje volně a nedůsledně, kdy v některých ustanoveních svou definici sám opouští a pojem věc uplatňuje pouze na hmotné předměty.

¹³⁰ Arndts, C. L.: Učební kniha Pandekt, I.-III. díl, str. 57.

vycházel o.z.o. z definování věcí hmotných jako těch, které lze vnímat lidskými smysly; věci prostorově neohraničené a nevnímátné v určitém prostoru lidskými smysly označil zákoník za věci nehmotné. Do kategorie věcí nehmotných zahrnul práva (včetně práva vlastnického) a jiné věci, která nemají povahu práv.¹³¹ Ač o.z.o. takto precizoval rozdělení věcí na hmotné a nehmotné, přece jen nebyla jeho terminologie jednotná a na řadě míst¹³² jmenoval vedle věcí také práva, i když dle popsané definice jsou práva též věcmi, a to věcmi nehmotnými. Tato vnitřní nedůslednost zákona tak jednotný pojem věci v právním smyslu relativizuje a ponechává v konkrétních případech na výkladu, zda se pod pojmem věc rozumí výlučně věc hmotná nebo zda se pojem věci vztahuje i na věci nehmotné. Osnova čl. občanského zákona z roku 1937 nadefinovala věci a jejich právní rozdělení slovy: „Majetková práva se týkají věcí v právním smyslu. Věcí v právním smyslu je vše, co je rozdílné od člověka a slouží potřebě lidí.“

Návrh zavádí pojem „věc v právním smyslu“ jako souhrnné označení pro vše, co je rozdílné od osoby a slouží k její potřebě. Z hlediska pojmového vymezení sleduje osnova pozitivní i negativní způsob. Pozitivně je věcí v právním smyslu vše co je odlišné od osoby a slouží k její potřebě; dále je věcí v právním smyslu jen to, čeho se mohou týkat majetková práva. Negativní vymezení pak operuje s dvěma skupinami označujícími fyzické útvary nepožívající z etických a morálních důvodů status věci v právním smyslu. Jedná se o části lidského těla (v této souvislosti včetně mrtvého těla jako celku) a o živá zvířata.

V případě živých zvířat návrh vychází z podobné úpravy v řadě zahraničních kodexů a počítá s analogickou aplikací ustanovení o věcech, byť s výhradou ustanovení zvláštních zákonů a ustanovení svou povahou odporujícím povaze živého tvora. Toto pojetí zvířete však s sebou přináší otázky. Návrh výslovně vylučuje živé zvíře z kategorie věcí a tím vytváří zvláštní kategorii zcela mimo okruh osob, věcí a práv, na kterou ovšem dopadají ustanovení týkající se věcí, pokud to neodporuje povaze zvířat jako živých tvorů¹³³ Zásadní otázkou, od které vše další odvisí, dle mého názoru je, proč vůbec

¹³¹ Hmotné věci jsou ty, které lze smysly vnímati; jinak slují nehmotné; na př. právo lovití, ryby chytati a všechna jiná práva.

¹³² Např. v ustanovení § 350, § 535, § 1455, § 917, § 1431, § 653 o.z.o.

¹³³ Ustanovení § 487 návrhu (květen 2011): „Živé zvíře není věc. Ustanovení o věcech se na zvíře použijí obdobně jen v rozsahu, ve kterém to neodporuje jeho povaze jako živého tvora.“

vyčleňovat zvířata z kategorie věcí? Vždyť živé zvíře nemá právní subjektivitu, nemůže být nositelem práva povinností a i přes prohlášení o tom, že není věcí, má i nadále všechny znaky věci jako předmětu soukromoprávních vztahů a jako s takovými bude s nimi i nakládáno¹³⁴. Měla-li snad být účelem zvoleného vyjádření proklamace „zvláštních vztahů“ lidí ke zvířatům, daná vývojem lidského poznání, proč zavádět do občanského práva jako souboru norem upravujících ryze soukromoprávní vztahy speciální ustanovení narušující ustálený a historicky daný obsah právních institutů této právní oblasti? Má-li to být proklamace v podobě přihlášení se k trendům našeho chápání světa, potom mám za to, že v tomto právním předpisu jde o zbytné ustanovení. Nezáleží přece na tom, kolikrát a kde se něco vyhlásí, ale na tom, jak se takto prohlášené plní. Důstojné nakládání se zvířaty je již dnes upraveno v předpisech veřejného práva a zvláštní úprava v občanském zákoníku vyčleňující zvířata z kategorie věcí na tom přece nic nezmění. Nepochybně lidstvo (či alespoň jeho část) urazilo dlouhý kus cesty od doby, kdy Římané rozlišovali věci (nástroje) na němé, polomluvící a mluvící, ale vnímání zvířat jako živých tvorů s vlastním vnitřním životem, potřebami a emocemi, lze-li to tak vyjádřit, a zacházení s nimi se stalo doménou práva veřejného (předpisy práva správního, např. veterinární, zemědělské, o ochraně přírody a práva trestního v případě závažného porušení obecně přijatých pravidel pro nakládání se zvířaty). Není proto dle mého soudu nutné zavádět do občanského zákoníku ustanovení výslovně vylučující zvířata z kategorie věcí, a to i proto, že se na ně režim věcí má i nadále vztahovat, byť s výjimkou rozsahu, ve kterém to neodporuje povaze zvířete jako živého tvora. Tato výjimka se při nakládání se zvířetem bude muset zkoumat tak jako tak, a musela by být (vzhledem k veřejnoprávní ochraně zvířete) zkoumána i tehdy, pokud by uvedeného ustanovení v zákoně nebylo.

Dovedeme-li úvahu o vynětí zvířat z kategorie věcí ad absurdum, můžeme se ptát, proč jen fauna má mít tuto výsadu, proč ji nepřiznat i flóře? Podle některých výzkumů i květiny jsou schopny vnímat okolní svět a svým způsobem projevovat pocity; proč tedy nepoukázat i na jejich ochranu a právo na zvláštní zacházení a nepřiznat jim v občanskoprávních vztazích tutéž charakteristiku a postavení jako zvířatům?

¹³⁴ Např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis.zn. 28 Cdo 3563/2008 ze dne 11.3.2009.

Zavedení všeobjmající právní definice pojmu věc v právním smyslu zahrnující všechny hmotné i nehmotné předměty s sebou přinese nemalé problémy při aplikaci právních norem, které svou povahou a uzpůsobením míří na hmotné věci a upravují věcná práva. Nejde jen o možné teoretické spory, právo je živým organismem sloužícím potřebám lidí a je nezbytné mít na paměti, že vnímání určitých pojmů je odlišné ve světě právním a světě skutečném a občanský zákoník jako norma každodenního života by tuto skutečnost měl reflektovat. Nemělo by proto docházet k tomu, že právo bude definovat pojem a rozsah jeho užití obsáhleji než je jeho zažité vnímání lidmi. Zahrnutí věcí a práv, hmotných a nehmotných statků pod jedno označení věci v právním smyslu a následná definice předmětu vlastnictví jakožto souhrnu všech věcí hmotných a nehmotných někomu náležejících je zvratem oproti zažitým zvyklostem, kdy je zvykem hovořit a rozlišovat mezi vlastnictvím jako vztahu k hmotným věcem (reálné, skutečné vlastnictví věci jako hmotného předmětu) a pseudovlastnictvím (protože jen tak označeným bez onoho vnitřního obsahu, který dává vlastnictví jeho náplň) práv a nehmotných statků. Odbourání užšího vymezení věci v právním smyslu upraveného platným právem ve prospěch širokého pojetí věci v právním smyslu v návrhu nemusí mít přínos, jaký očekávají autoři návrhu. Vždyť z povahy uplatnění jednotlivých občanskoprávních institutů typu promlčení, vydržení či nabývání vlastnictví ve vztahu k hmotným předmětům, majetkovým právům a právům k nehmotným statkům plyne, že i v případě zavedení věci v právním smyslu v této všezahrnující podobě nezmizí rozlišování mezi věcmi hmotnými, majetkovými právy a právy duševního vlastnictví, naopak, každý konkrétní případ bude muset být podroben zkoumání, aby bylo možné stanovit, co se pod pojmem věc v tom či onom konkrétním případě míní, protože jistě nelze ve všech případech nakládat s věcí hmotnou stejným způsobem jako s majetkovým právem (např. vlastnit závazek či opustit pohledávku). Navržená změna se dotkne jak oblasti věcněprávní, tak i obligační, kde nyní doktrinálně rozpracované a praxí zažité pojetí věci bude z valné části nepoužitelné.

V této souvislosti lze uvést (když se již dovoláváme tradičních řešení), že autorita v oblasti občanského práva v době před první světovou válkou, právník Antonín Randa považoval vlastnictví za právní moc nad věcí hmotnou a kritizoval ustanovení o.z.o., která

se zmiňovala o vlastnictví k nemotným statkům.¹³⁵ Podle jeho názoru, cituji: „nelze užívání pojmu vlastnictví v tomto dvojsmyslu – brzy ve smyslu plné právní moci nad věcí hmotnou, brzy ve smyslu majetku – schváliti, ano snadno k nebezpečnému omylu svádí, že předpisy zákoníku týkající se jedině vlastnictví v pravém, technickém smyslu slova ... i k vlastnictví v širším smyslu – tedy ku všem právům se vztahují.“ A. Randa kritizoval pojem „duševní vlastnictví“ a podobné pojmy a dovedl, že ve všech těchto případech jde o právní ochranu proti neoprávněnému užití cizí myšlenky, uměleckého díla apod., nikoliv o hmotný předmět (který podle něj jako jediný může být předmětem vlastnictví). Také další významná persóna meziválečné československé právní vědy, Jan Krčmář¹³⁶ tvrdil, že vlastnictví se vztahuje jen k hmotné věci a že nazývá-li občanský zákoník leckde vlastnictvím jiný právní poměr, nejde o vlastnictví ve smyslu kapitoly II.–V. prvního oddělení II. dílu o.z.o. Opačné názory, konformní s textem zákona, zastávali autoři Komentáře k čl. zákoníku občanskému, profesori Sedláček a Rouček, byť s výhradou, že (tehdy) novější předpisy mohou mít pod pojmem věc na mysli jen věci hmotné.

Oblast práv k plodům duševní práce se v éře vědeckotechnické revoluce a rozmachu informačních technologií postmoderního věku stala jedním z podstatných prvků moderního právního systému. Jejich postavení v kodexu soukromého práva je dle mého soudu však poněkud ambivalentní – v řadě případů jde o práva ve své povaze soukromoprávní, ovšem s přesahy do sféry veřejného práva, které jsou institucionálně řešeny ve zvláštních zákonech.¹³⁷ Návrh se snaží jít střední cestou, průnikem mezi širokou definicí toho, co se rozumí věci v právním smyslu zahrnující i věci ze své povahy nemotné a chápáním věci jen jako hmotného předmětu.

Základem a tím i vymezením okruhu působnosti věcněprávních ustanovení je, že ustanovení o věcných právech dopadají na hmotné i nemotné věci. Tím budou ustanovení o věcných právech použitelná i na takové nemotné statky, jako jsou energie nebo práva prohlášená za věci (patenty a jiné objekty průmyslového a duševního vlastnictví, řadu

¹³⁵ Randa, A., Právo vlastnické, Praha 1900, str. 18.

¹³⁶ Krčmář, J., Právo občanské, Díl II. Práva věcná, Praha 1930, str. 136.

¹³⁷ Např. autorská díla v zákoně č. 121/2000 Sb.

investičních nástrojů bez hmotné podstaty atp.). Avšak vzhledem k tomu, že se mezi nehmotné věci zařazují mj. i subjektivní obligační práva, navrhuje se stanovit, že se věcněprávní ustanovení nepoužijí na práva, jejichž povaha to nepřipouští (a v míře, v jaké to jejich povaha nepřipouští) - což se týká především práv, která nepřipouštějí trvalý nebo opakovaný výkon - a že se tato ustanovení nepoužijí na subjektivní práva ani v případech, kdy ze zvláštních ustanovení zákona plyne něco jiného. Autoři návrhu hájí nově vymezený obsah pojmu věci v právním smyslu globalizačními tendencemi a inspiraci pro navržené řešení nacházejí v angloamerické a galorománské právní oblasti¹³⁸, která si zachovala široké pojetí objektu vlastnického práva. Opět se však nabízí otázka, zda se v českém právním prostředí toto pojetí uplatní a zda má smysl obětovat tradiční vnímání pojmu "věc" na oltář globálních proudů a přizpůsobovat se za každou cenu vládnoucím trendům, obzvláště má-li být touto cenou zmatek v hlavách adresátů právních norem.

Podstatnou novinkou je ústup od dosavadního legislativně vyjádřeného rozdělování věcí pouze na věci movité a věci nemovité. Právní třídění věcí má být provedeno podle tradičních zásad na věci hmotné a nehmotné, movité a nemovité, jednotlivě a druhově určené, hlavní a vedlejší, jednotlivé a hromadné, zužitkatelné a nezužitkatelné a zastupitelné a nezastupitelné. Tato široká škála druhů věcí má své legální vyjádření v příslušných pasážích návrhu. Hlavní změnou v obecných ustanoveních o věcech je znovuzavedení principu „superficies solo cedit“, vyjádřeného v návrhu slovy: „Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku, s výjimkou staveb dočasných, a jiná zařízení, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“ Sjednání vlastnictví k pozemku a stavbě na něm se nacházející bude časově náročnou operací, nicméně odstranění rozdílného vlastnictví k pozemku a stavbě na něm se nacházející a problémů, které s takovou anomálií neustále vznikají, za to nepochybně stojí.

Výjimkou z uvedeného pravidla, která se do návrhu zákona dostala pozměňovacím návrhem¹³⁹ při projednávání v Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR, je ustanovení

¹³⁸ Eliáš, K.: Objekt vlastnického práva a návrh občanského zákoníku (Také o abstrakci v juristickém myšlení), Právní rozhledy 11/2011, str. 410 an.

¹³⁹ Sněmovní tisk č. 362/2 – usnesení ústavně právního výboru z 33. schůze konané dne 10. a 11. 10. 2011.

§ 509¹⁴⁰, kterým se stanovuje, že součástí pozemku nejsou inženýrské sítě v něm uložené, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení. Zároveň se má za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí. Tato výjimka nepostrádá logické opodstatnění, neboť inženýrské sítě jsou dnes do pozemků ukládány zpravidla na základě smluv o zřízení věcného břemene a zůstávají ve vlastnictví toho, kdo je zbudoval; rovněž tak u starších vedení inženýrských sítí, která byla do pozemků ukládána bez jakéhokoliv smluvního podkladu s vlastníkem pozemku platí, že tyto sítě se nestávaly vlastnictvím majitele pozemku. Návrh zákona stanovuje vyvratitelnou domněnku, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí, protože v řadě případů spojitost takového zařízení s inženýrskými sítěmi nemusí být na první pohled zřejmá a bude muset být ve sporných případech předmětem zkoumání.

Věcná práva a rovněž právo dědické, které svou povahou náleží rovněž k právům absolutním, jsou upravena v samostatné části návrhu budoucího zákoníku. Systematické členění uvnitř části věnované absolutním majetkovým právům se v jednotlivých verzích návrhu drobně měnilo; členění věcných práv se ustálilo na dílech věnovaných držbě, vlastnictví, spoluvlastnictví a věcným právům k věci cizí. K těmto okruhům přibyla ve verzi návrhu k 3.6.2007 pasáž obsahující základní (uvozující) ustanovení k celé oblasti absolutních majetkových práv; rovněž hlava II. návrhu hovořící o věcných právech byla uvozena obecnými ustanoveními, majícími význam především pro věcná práva zapisovaná do veřejných seznamů a stanovící důsledky z této skutečnosti plynoucí – pozitivní a negativní publicitu zápisů do veřejných seznamů a výjimky z uvedených pravidel. Účel takto pojatých ustanovení byl zřejmý: posílit hmotněprávní význam veřejných seznamů, především katastru nemovitostí a umožnit tak plnou ochranu dobré víry osob nabývajících věcná práva na základě zápisů ve veřejných seznamech. Tato ustanovení obsažená v § 873 až 876 návrhu ve znění ke dni 3.6.2007 doznala v pozdější době změn a úprav, které měly za cíl přiblížit navržená normativní ustanovení vývoji názorů na výhody či nevýhody zavedení konsensuálního principu nabývání vlastnického práva k nemovitostem a rovněž

¹⁴⁰ Návrh občanského zákoníku ve znění schváleném Poslaneckou sněmovnou Parlamentu ČR (senátní tisk č. 259).

tomu, jak z navržených alternativ řešení vybrat takové, které bude odpovídat současným možnostem a stavu záznamů v jednotlivých veřejných registrech.

Předřazení úpravy držby před úpravu vlastnictví je jedním z možných řešení posloupnosti těchto právních institutů. Navrhovaný způsob vychází z premisy, že držba je institutem obecnějšího charakteru než vlastnictví. Pro toto řešení hovoří i historické hledisko, neboť odpovídá vládnímu návrhu československého zákoníku z roku 1937. Bude tak odstraněna vada dnes platného zákona č. 40/1964 Sb., řadícího úpravu držby mezi úpravu vlastnictví jako právního pojmu a úpravu jeho nabývání.

Za základ úpravy držby je vzata její současná úprava, která je ovšem podstatně rozšířena, protože dosavadní znění je až příliš obecné a ponechává některé otázky bez odpovědi, respektive ponechává jejich řešení na judikatuře. Zejména sejevilo jako vhodné rozšířit úpravu nabytí držby, definovat pojmy držitel a oprávněná držba, upravit ochranu držby a rovněž vymezení práv a povinností oprávněného a neoprávněného držitele.

Hmotněprávní následky nabytí držby si logicky vynutily stanovení okamžiku, v němž došlo k nabytí držby. Z povahy věci plyne, že jím nemůže být jiný okamžik než ten, v němž došlo k faktickému ovládnutí věci. Při převodu držby bude novému držiteli svědčit jen to, co na něj dosavadní držitel převedl, což by mělo definitivně vyloučit teoretické úvahy o tom, zda může oprávněný držitel převést vlastnictví k věci. Držba je v návrhu rozlišena na oprávněnou a neoprávněnou a poctivou a nepoctivou; s obnovením zvláštních případů držby, jakými byla držba knihovní nebo rozlišování na držbu pravou a nepravou tak jako v o.z.o. se pro jejich nepraktičnost nepočítalo. Rozlišování držby poctivé a nepoctivé zavedené v návrhu zákona tkví v tom, že držbu lze nabýt i bez platného právního důvodu, ovšem i tak je nezbytné odlišit situaci, kdy držitel je ve vztahu k takto nabyté držbě v dobré víře či nikoliv, a umožnit tím dobromyslnému držiteli ochranu. Pro vědomí poctivého držitele budou rozhodujícími přesvědčivé důvody dokazující, že vykonává právo, které mu náleží; nepoctivý držitel si je vědom, že je držitelem práva, které mu nepřísluší, anebo mu musí být z okolností zřejmé, že drží právo, které mu nepřísluší. Poctivého i nepoctivého držitele stíhá povinnost věc vydat; rozdíly v jejich postavení jsou v právu na náhradu nákladů, které na drženou věc vynaložili. V pochybnostech zákon stanoví

vyvratitelnou právní domněnku oprávněnosti a poctivosti držby. Toto rozlišení držby doznalo změny v rámci legislativního procesu v Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR, kdy pozměňovacím návrhem bylo do textu zákona vloženo ustanovení o pravé držbě o analogickém obsahu jako v o.z.o. a rovněž došlo k terminologickým změnám v označení subjektu držby – doposud užívaný termín „oprávněný držitel“ byl nahrazen označením „řádný držitel“.

Podstatné rozšíření ustanovení zákona věnovaných institutu držby je dáno mimo jiné i tím, že stávající občanský zákoník zcela postrádá ustanovení o ochraně držby. Původní úprava držby, vložená do občanského zákoníku zákonem číslo 131/1982 Sb. (§ 132a OZ) se přitom týkala právě její ochrany. Nová úprava držby po novele zákonem číslo 509/1991 Sb. však již podobné ustanovení neobsahovala, byť se jedná o velmi důležitý institut zajišťující nerušený výkon práv držitele. Obecný způsob ochrany podle dnešního § 5 OZ v podobě ochrany posledního pokojného stavu se jeví jako zcela nedostačující a totéž platí o následném řešení stavu vzniklého rušením držby prostřednictvím soudu. Ostatně hovoříme-li o ochraně pokojného stavu prostřednictvím zásahu orgánu veřejné moci (tak, jak byla upravena ustanovením § 15 až § 17 návrhu ve znění k 3.6.2007) ukázalo se právě na tomto případě, jak komplikovaná může být interakce mezi předpisem hmotného práva občanského a procesní normou práva správního, na kterou občanskoprávní předpis odkazoval. Ve znění návrhu k 8.1.2009 bylo proto takto formulované ustanovení o ochraně pokojného stavu vypuštěno.

Ochrana držby v novém zákoníku je postavena jednak na oprávnění držitele vzepřít se svémocnému rušení držby a opětovně se zmocnit držené věci, která mu byla rušitelem odňata, za podmínky, že držitel nepřekročí meze nutné obrany – tedy uplatněním svémoci, nebo formou podání žaloby. Právu žalovat v případě vypuzení z držby (původně ve smyslu skutkových podstat upravených § 1000 odst. 2 vládního návrhu zákona ve stavu ke dni 4.5.2011) je postavena obrana eventuálních oprávněných zájmů strany žalované v podobě námitky, že žalobce získal držbu proti žalovanému tím, že jej sám z držby vypudil.¹⁴¹ Stanovení jednotlivých skutkových podstat vypuzení z držby nebylo v průběhu

¹⁴¹ Ustanovení § 1000 odst. 1 návrhu občanského zákoníku.

projednávání v Poslanecké sněmovně akceptováno a i v souvislosti se zavedením institutu pravé držby byly skutkové podstaty vypuzení z držby z návrhu pozměňovacím návrhem vypuštěny¹⁴²; možnost obrany proti vypuzení z držby žalobou i možnost žalovaného bránit se vůči žalobci námitkou nepravé držby nebo předcházejícího vypuzení z držby zůstaly zachovány. Jelikož jde při držbě především o ochranu faktického stavu, není na místě vnášet do právních poměrů dotčených osob příliš velkou nejistotu. Žalobní právo i právo k námitce je proto omezeno krátkými prekluzivními lhůtami subjektivní i objektivní povahy¹⁴³.

Stejně jako v případě držby, i pro vlastnictví byla za základ nové úpravy vzata úprava dosavadní. Vlastnictví je upraveno jednotně s tím, že v jeho rámci jsou upraveny odchylky týkající se buď movitých, nebo nemovitých věcí. Část věnovaná nabývání vlastnictví je oproti dnešnímu stavu podstatně rozšířena, neboť současná úprava se jevila jako příliš kusá, vzhledem k významu, který tento institut v občanském životě zaujímá. Došlo k systematické úpravě oddělením originárních a derivativních způsobů nabývání vlastnictví a celkovému zpřesnění zákonných formulací. Okamžik nabytí vlastnictví převodem podle dnešního § 133 OZ zůstal u movitých věcí v podstatě zachován, byl pouze výslovně vyjádřen okamžik, od kterého lze nabýt vlastnictví k věcem určeným podle druhu; v případě převodu věcí nemovitých byla původně v návrhu předložena dvě alternativní řešení, nakonec ale návrh zákona nabytí vlastnického práva k nemovité věci převodem zachoval v dosavadním pojetí zavedeném zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Pro oblast nabývání vlastnického práva vydržením se operovalo s rozlišením vydržení vlastnického práva na základě oprávněné (řádné) a poctivé držby¹⁴⁴, pro nějž

¹⁴² Sněmovní tisk č. 362/2 – usnesení ústavně právního výboru z 33. schůze konané dne 10. a 11. 10. 2011

¹⁴³ Jedná se o posun oproti původně zamýšlené úpravě, která ochranu držby řešila skrze stanovení subjektivní třicetidenní lhůty držiteli, v níž se pro rušení držby mohl obrátit na místně příslušný orgán obecní samosprávy s požadavkem, aby rušení držby bylo zakázáno a aby rušitel vše uvedl do původního stavu. Právo držitele obrátit se na soud by opatřením učiněným samosprávou nebylo nijak dotčeno; byl-li by držitel z držby vypuzen, byla v návrhu stanovena subjektivní šestitýdenní lhůta pro podání žaloby k soudu a roční objektivní lhůta počítaná od okamžiku, kdy žalobce mohl své právo uplatnit poprvé; obě lhůty jsou prekluzivní a jsou obsaženy v § 1008 návrhu.

¹⁴⁴ Vydržet vlastnické právo mohl oprávněný nebo poctivý držitel, držel-li je po určitý čas.

budou zachovány dosavadní lhůty k vydržení (tj. tříletá pro věci movité a desetiletá pro nemovitosti), a vydržení vlastnického práva na základě faktické držby, pro případy, kdy držitel nabyl věc od neoprávněného držitele či kdy držitel není schopen určit svého právního předchůdce v držbě (mimořádné vydržení). S opětovným uzákoněním pravé držby jako předpokladu pro vydržení vlastnického práva obdobně jako tomu bylo v o.z.o. se pro její údajnou nepraktičnost původně nepočítalo. I zde však doznal návrh zákona v rámci legislativního procesu změny. K vydržení se podle pozměňovacího návrhu ústavněprávního výboru Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR nyní vyžaduje poctivost držitele, pravost držby a držba založená na právním důvodu schopném způsobit vznik vlastnického práva; ustanovení § 1090 odst. 2 návrhu zákona¹⁴⁵ míří do oblasti dědického práva, neboť stanovuje, že nepravá držba zůstavitele není s to založit vydržení vlastnického práva dědicem, a to ani v případě poctivé držby takového dědice.

V případech faktické držby nebude mít oprávněnost držby význam a lhůty potřebné k vydržení takové věci mají trvat dvojnásobek běžné vydržecí lhůty¹⁴⁶. I v takových případech je však vydržení vyloučeno, pokud držitel byl veden nepoctivým úmyslem.

Zásadní změnou prošla také úprava nabývání vlastnictví od nevlastníka (dnes obsažena pouze pro jediný případ v § 486 OZ), kde pro návrh je hlavním kritériem, zda se jedná o věc zapsanou nebo nezapsanou ve veřejnoprávní evidenci. V případě věcí nezapsaných ve veřejném seznamu půjde o všechny případy nabytí věci, ve kterých nabyvatel získá věc v dobré víře, že převodce je oprávněn vlastnické právo převést¹⁴⁷. Dobrou víru nabyvatele nelze a priori vyloučit i v dalších případech, zde však má povinnost prokázat dobrou víru ležet na straně nabyvatele. Ochrana vlastníka před zcizením věci

¹⁴⁵ Nabyli-li zůstavitel nepravou držbu, nemůže vlastnické právo vydržet ani jeho dědic, i kdyby držel poctivě. To platí obdobně i pro všeobecného právního nástupce právnické osoby.

¹⁴⁶ Jde o zkrácení lhůt oproti prvotnímu návrhu, kdy bylo plánováno deset let u movitých věcí a třicet let u nemovitostí.

¹⁴⁷ Text návrhu v této části prodělal značné změny. Nejprve se v návrhu objevil výčet právních jednání, která za předpokladu dobré víry na straně nabyvatele zakládala vlastnické právo při nabytí věci od neoprávněné osoby; ve znění k 8.1.2009 došlo ke značnému zjednodušení vypuštěním výčtu právních jednání a založením převodu na dobré víře nabyvatele o oprávněnosti převodce věc převést a nakonec se návrh vrátil k uzavřenému výčtu právních jednání, za kterých má být převod vlastnického práva pokládán za nenapadnutelný, což v podstatě opisuje znění § 367 o.z.o. s jeho výčtem speciálních případů, ve kterých lze nabýt vlastnictví od nevlastníka.

úmyslným trestným činem má být zajištěna neúčinností převodu, prokáže-li vlastník, že byl vlastnictví věci zbaven úmyslným trestným činem¹⁴⁸.

Pro převody nemovitých věcí evidovaných v katastru nemovitostí existuje v současnosti problém v tom, že není dořešen způsob posílení dobré víry ve stav zápisů v katastru nemovitostí a zajištění ochrany osob jednající v dobré víře v to, že stav zápisů v katastru odpovídá skutečnému stavu. Překlenutí této situace je spatřováno v zavedení zvláštní ochrany těchto osob, a to tak, že skutečnému vlastníku budou poskytnuty možnosti k popření nově zapsaného stavu v katastru nemovitostí. Navržená úprava, nesena zcela v duchu komplexnosti, není omezena jen na většinu nemovitých věcí zapsaných v katastru nemovitostí, ale míří i na případy, kdy jsou určité majetkové objekty a absolutní práva, popřípadě i jiná práva k nim, zapsána ve veřejných seznamech. Jde o případy evidencí typu rejstříku patentů, ochranných známek, průmyslových vzorů atd. Navrhuje se proto zařadit do občanského zákoníku ustanovení o právním významu (materiální publicitě) zápisu do veřejných seznamů tohoto druhu. Tato úprava je navržena jako obecná, nekladou se tudíž meze případným odchylkám ve zvláštních zákonech. Vyjádřením materiální publicity údajů zapsaných ve veřejném seznamu je zásada, že neznalost zapsaných údajů nikoho neomlouvá. Nemá jít přitom jen o zápis věcného práva, ale i o poznámky, které činí zapsané právo sporným nebo nejistým, poznámky pořadí nebo přednosti. Dále se navrhuje stanovit vyvratitelnými domněnkami existenci zapsaného práva a neexistenci práva, které bylo z veřejného seznamu vymazáno¹⁴⁹.

Právní režim nemovitých věcí se podstatně změní přijetím zásady „superficies solo cedit“ a jejím promítnutím do právního řádu. Stavby tak opět mají být součástí pozemku, na němž stojí.¹⁵⁰ Výjimkou budou případy založené právem stavby, které se stane

¹⁴⁸ Prvotní znění tohoto ustanovení operovalo se stanovením roční prekluzivní lhůty v jejímž rámci bylo možné převod napadnout; její vypuštění a přeformulování tohoto ustanovení bylo provedeno pravděpodobně z důvodu ochrany trvalosti vlastnického práva původního vlastníka.

¹⁴⁹ Zvažovaným alternativním řešením bylo zavedení konsensuálního principu pro nabytí vlastnického práva k nemovité věci s tím, že smlouva o převodu nemovité věci bude mít formu veřejné listiny a zápis do katastru bude spojen s negativní publicitou, čímž bude osobám jednajícím v dobré víře ve stav údajů v katastru nemovitostí poskytnuta plná ochrana jejich práv.

¹⁵⁰ Díkce § 506 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.: „Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“

staronovým institutem v oblasti věcných práv¹⁵¹ a které samo o sobě bude pokládáno za nemovitou věc. Změna se má dotknout rovněž definice věci nemovité, kdy na místo současného vymezení nemovité věci jako „*pozemků a staveb spojených se zemí pevným základem*“ nastoupí nové vyjádření pojmu nemovitost jako „*pozemků a podzemních staveb se samostatným účelovým určením, jakož i věcných práv k nim, a práv, která za nemovité věci prohlásí zákon.*“ Význam této změny podtrhují i intertemporální ustanovení občanského zákoníku¹⁵², které upravují postup pro uplatnění pravidla „*superficies solo cedit*“ na stávající vlastnické poměry k nemovitostem.

V případech neoprávněné stavby na cizím pozemku řeší zákon dvě odlišné situace – užití cizího materiálu vlastníkem pozemku na jeho stavbě, a stavbu provedenou na cizím pozemku. Pokud vlastník pozemku zřídí na svém pozemku stavbu za použití cizího materiálu, stane se stavba součástí pozemku a vlastník pozemku se musí vypořádat s majitelem materiálu.

Zřídí-li někdo neoprávněně stavbu na cizím pozemku, jsou do budoucna navrženy tyto způsoby vypořádání: vlastnictví k neoprávněné stavbě připadne vlastníkovému pozemku, ten ale bude povinen poskytnout stavebníkovi náhradu podle předpisů o bezdůvodném obohacení, nebo se vlastník pozemku může obrátit na soud, aby rozhodl o odstranění stavby na náklady zřizovatele stavby. Takový postup lze uplatnit pouze v případech, kdy vlastník pozemku o stavbě nevěděl. Pokud však vlastník pozemku o stavbě věděl a hned ji stavebníkovi, který stavěl v dobré víře, nezakázal, vlastním pozemku se stane stavebník. Jeho povinností ovšem bude zaplatit předchozímu vlastníkovému obecnou cenu pozemku. Jako speciální případ neoprávněné stavby zavádí návrh zákona tzv. přestavek, to jest stav, kdy jen nepatrná část stavby zřízené na vlastním pozemku přesahuje na pozemek cizí; řešením je reorganizace vlastnických vztahů k dotčenému pozemku.

Pro oblast dědického práva se ve smyslu nabývání vlastnictví mnoho nezměnilo; vzhledem k rozsahu pasáže zákoníku věnované dědickému právu proto jen pár poznámek. Změny se promítly v rozšíření testovací svobody zůstavitele při dědění ze závěti a vydědění

¹⁵¹ Naposledy upraveno v československém právním řádu zákonem č. 88/1947 Sb., o právu stavby.

¹⁵² Ustanovení § 3054 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.

a ve stanovení okruhu dědiců ze zákona. Prioritou má napříště být respekt k vůli zůstavitele ohledně naložení s jeho majetkem. Pojmy pozůstalost a dědictví jsou pojmově odlišeny: za pozůstalost má být nadále pokládán zůstavitelův majetek, který je s to přejít na dalšího vlastníka (děděním nebo odúmrťí), zatímco jako dědictví je definován majetek přejímaný dědici po zůstaviteli. Do českého právního řádu návrh navrací instituty dědické smlouvy, odkazu, dědického náhradnictví a funkce vykonavatele závěti. Pod pojmem dědická smlouva návrh zákona rozumí smlouvu uzavíranou mezi subjekty, v níž jeden ze subjektů ustanovuje druhý subjekt nebo třetí osobu svým dědicem, popř. odkazovníkem, a tato osoba dědictví přijímá. Dědické náhradnictví bude upravovat situace, v nichž osoba zůstavitelem povoláná v závěti za dědice dědictví nenabude. Na její místo pak nastoupí jiný dědic jako náhradník.

Princip, že pozůstalost se nabývá smrtí zůstavitele, zůstává návrhem nezměněn. Rozlišení je děděním a odkaz, a to tak, že děděním nabývá dědic pozůstalost, případně podíl na ní, a odkazem nabude odkazovník z pozůstalosti jednotlivou věc nebo právo, bez ohledu na to, jakou část pozůstalosti takový odkaz tvoří. Odkazem budou dle závěti zatíženi buď všichni dědicové zůstavitele, nebo jen někteří z nich. Není vyloučeno zatížit odkazem i odkazovníka. Institut odkazu nemá v žádném případě stavět odkazovníka do role singulárního nebo univerzálního nástupce zůstavitele; zakládá pouze obligační nárok odkazovníka vůči dědicům zůstavitele.

Vzhledem k právu každého jednotlivce v mezích daných objektivním právem volně disponovat svým majetkem je zpřesněna úprava dědické nezpůsobilosti, kdy k vyloučení z dědictví má do budoucna postačovat pouhé jednání se znaky trestného činu vůči zůstaviteli, jeho manželovi, dětem nebo rodičům, a ne až odsouzení za takový čin jako dosud. Eventualita prominutí takového jednání zůstavitelem a tím zrušení vyloučení z dědictví je v návrhu ponechána.

Návrh obnovuje možnost se dědictví zřeknout, a to formou smlouvy presumovaného dědice se zůstavitelem. Podmínkou platnosti této smlouvy je, že bude mít charakter veřejné listiny. Dědictví se bude možno zřeknout s účinky pro právní nástupce. Vedle zřeknutí se dědictví zůstane i nadále možnost dědictví odmítnout. Institut vydědění je co do důvodů zachován ve stávající podobě. Děděním ze závěti, tak jak je upraveno doposud, bude platit i nadále; u děděním ze zákona bylo uvažováno o zachování systému čtyř dědických skupin, ale

nakonec byl jejich počet rozšířen na šest. Pro projednání a potvrzení dědictví nejsou plánovány výrazné změny.

Absolutním majetkovým právům je věnována část třetí zákoníku, právům věcným hlava první této části, která se dále rozpadá na díl věnovaný držbě, díl pojednávající o vlastnictví (jehož součástí je oddíl o nabývání vlastnického práva) a díl věnovaný spoluvlastnictví. I vzhledem k provázanosti institutu vlastnictví s jeho nabýváním nezbyvá, než včlenit několik slov věnovaných vlastnickému právu samotnému a jeho vyjádření v navrhované úpravě.

Osnova zákoníku vymezuje vlastnické právo způsobem objektivním jako vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, a způsobem subjektivním jako příkladný výčet oprávnění vlastníka, kterému náleží právo se svým vlastnictvím v mezích zákona podle své vůle volně nakládat, zvláště je držet, užívat a požívat a jiné osoby z toho vyloučit. Uvedené vymezení zakládá stejné právní postavení pro věci hmotné i nehmotné, a zahrnuje tak doktrínu vzniklou z učení pandektistů o hmotných věcech jako výlučném předmětu vlastnictví, činící rozdíl mezi „vlastnictvím“ a „majetkem“ a vrací se k pojetí předmětu vlastnického práva v obecném zákoníku občanském.¹⁵³

Změnou, a to dle mého soudu jednoznačně pozitivní, je rovněž zpřesnění a jasné vymezení terminologických výrazů do textu zákona. Projevem tohoto jevu je kupříkladu oddělení „vlastnického práva“ od pojmu „vlastnictví“. Stávající právní úprava tyto pojmy směšuje a používá zaměnitelným způsobem. Podle osnovy má být termín „vlastnické právo“ vyhrazen pro označení subjektivního práva vlastníka k předmětu tohoto práva; tento předmět má pak nést název „vlastnictví“. Změna je podle autorů návrhu i důvodem k opuštění stávající definice vlastnického práva v platném zákoně, neboť platné zákonné ustanovení, vycházející z původního znění § 130 OZ týkajícího se osobního vlastnictví, bylo podle jejich názoru zobecněním přizpůsobeno novým poměrům. Stávající oddělování pozitivní a negativní stránky vlastnického práva v § 123 a § 126 platného občanského

¹⁵³ Vše, co někomu náleží, všechny jeho hmotné a nehmotné věci, slují jeho vlastnictví.

zákoníku má za následek nejednotné chápání vlastnického práva, tudíž se s takovou formou úpravy již nepočítá. I výčet jednotlivých oprávnění vlastníka, navozující dojem taxativnosti, evokuje vlastnické právo jen jako prostý součet jednotlivých dílčích práv vlastníka a odporuje tak jednotnosti vlastnického práva, jeho úplnosti a elasticitě. Návrh nahrazující tato dnes platná ustanovení občanského zákoníku má za cíl přidržovat se klasické římskoprávní vlastnické triády záležející v *ius possidendi*, *ius utendi et fruendi* a *ius disponendi* jako typickými projevy působení osoby vlastníka na věc.

K tomuto ušlechtilému cíli jen malou poznámku: není pochyb o tom, že výčet oprávnění vlastníka obsažený ve stávajícím § 123 OZ je neúplný; zároveň je ale nutné přiznat, že všezahrnující definice vlastnického práva neexistuje a z hlediska právní praxe toto ustanovení nevyvolává problémy, protože právní praxe je potřebuje jen zřídka, a to, co je v tomto ustanovení uvedeno, lze dovodit i jinak. Jeho jediný význam je spatřován v tom, že uvozuje část věnovanou vlastnickému právu, a představuje tak jakýsi úvod do problematiky a že představuje demonstrativní výčet nejobvyklejších způsobů výkonu vlastnického práva.

Nezávislost vlastnického práva, vyjádřená mocí vlastníka nakládat s předmětem svého vlastnického práva volně a přímo, není a nemůže být znamením neomezenosti nakládání s předmětem vlastnictví. Omezení vlastníka je samozřejmě dáno subjektivními právy jiných osob a zákonem samým. Návrh vyjadřuje rovněž exkluzivitu vlastnického práva, obsaženou v jeho negativní definici a slovně vyjádřenou v právu vlastníka nakládat se svým vlastnictvím podle své vůle a jiné osoby z takového nakládání vyloučit. Protipólem negativní definice vlastnického práva je definice pozitivní, vyjádřená právem vlastníka s věcí dle své libosti nakládat, ovšem za výše uvedených omezení.

Dalším rysem vlastnického práva zvýrazněným v návrhu je jeho úplnost, vyjádřená svobodou vlastníka ve volném nakládání se svou věcí, s možností působení či naopak nepůsobení na svou věc, popřípadě se projevující ve vyloučení jiných z takového působení. Tímto má být vymezen vlastní obsah vlastnického práva, na rozdíl od platné právní úpravy, vymezující obsah vlastnického práva pomocí dílčích oprávnění osoby vlastníka. Zároveň je tak vyjádřena i elasticita vlastnického práva, protože odpadnutí některého (nebo i všech)

dílčího oprávnění vlastníka je bez vlivu na existenci a trvání vlastnického práva, které se pominutím omezení obnovuje v celém rozsahu. A rovněž v tom, že vlastnické právo pozbytím některého z dílčích oprávnění nezaniká, je spatřována jeho trvalost.

Návrh rozšiřuje a blíže konkretizuje také zákonná omezení vlastnického práva. Tato omezení se týkají oblastí uvedených i v současném předpisu, jsou však zobecněna a rozvedena jako typické příklady jednání vlastníka a jiných osob, které má za následek omezení vlastnického práva vlastníka. V první řadě se jedná o problematiku imisí. Zákaz imisí vychází ze současné právní úpravy; je redukována jeho kasuistická stránka, aniž by to ovšem vedlo k oslabení normativního pokynu chování. Rozšíření se projevuje zapracováním zákazu přímého přivádění imisí na cizí pozemek, převzatého z návrhu československého občanského zákoníku připravovaného na konci třicátých let 20. století. Pod přímým přiváděním se rozumí přímé pokračování činnosti vlastníka (např. svod vody trativodem na sousední pozemek), na rozdíl od nepřímých imisí, které jsou pouze volným následkem činnosti vlastníka podmíněným přírodními vlivy (např. spad popílku vlivem větru). Působení prostřednictvím imisí není podle návrhu omezeno jen na pozemky sousední, ale vztahuje se na kterýkoliv pozemek zasažený imisemi. I toto ustanovení rozšiřuje stávající právní režim, který se vztahuje pouze na sousední pozemky a stavby.

Uplatnění oprávnění vlastníka movité věci ke vstupu na cizí pozemek, na který se jeho movitá věc dostala následkem působení přirozených sil nebo zásahem vyšší moci je limitováno bezodkladným vydáním této věci vlastníkem pozemku; je-li původnímu vlastníku věc bezodkladně vydána, na cizí pozemek již vstoupit nesmí.

V této souvislosti rozpracovává návrh i otázky související s chovem zvířat. Na zvířata, žijící volně a divoce, se vztahuje úprava o nepřímých imisích, jistě ovšem za předpokladu, že vlastník pozemku může jejich výskyt nebo pohyb ovlivnit. Zmínka o roji včel v ustanovení § 1014 návrhu nezapře inspiraci v § 384 o.z.o.; na rozdíl od něj návrh neoperuje s časovým omezením stíhání uprchlého roje a presumuje originární vznik vlastnického práva k roji včel, který vletí do cizího obsazeného úlu pro vlastníka tohoto úlu. Uvedení zrovna roje včel vedle příkladu chovaného zvířete se může jevit jako poněkud absurdní, ale z pohledu přírody a práva má svou logiku: jednotlivé včely na cizím pozemku

stíhat nelze, to by popíralo samotný smysl a způsob jejich existence jako přírodního druhu, kterému je pohyb po rozsáhlých plochách vlastní; pokud se však jedná o celý roj jako trvalé společenství sídlící na jednom místě, je situace jiná, protože k vlastnictví jedné včely se uvázat nelze, k roji včel však ano. Příklad je jen vyjádřením obecného pravidla týkajícího se všech movitých věcí.¹⁵⁴

Další ustanovení se věnuje stromům a rostlinám, a zakotvuje zásadu, že plody spadlé z porostů na sousední pozemek se stávají vlastnictvím vlastníka onoho pozemku. Výjimka je připuštěna tehdy, je-li sousední pozemek veřejným statkem¹⁵⁵; potom jsou plody vlastnictvím vlastníka plodonosné věci. Nacházejí-li se dosud na stromě, a není-li možné k nim získat přístup jinak, je možné pro jejich očesání použít cizí pozemek.

Projevem ochrany životního prostředí, konkrétně cenné dlouho rostoucí zeleně, za kterou jsou v návrhu označeny stromy, je ustanovení chránící jejich kořeny a převislé větve proti necitlivým zásahům prováděným bez ohledu na šetrnost zásahu a vhodnou dobu k jeho provedení. Zvýšená hranice ochrany se projevuje i v tom, že před provedením takového zásahu bude nutné posoudit, zda škoda či jiné obtíže způsobené kořeny nebo převislými větvemi jsou vyšší než zájem na zachování stávajícího stavu.

Prvkem ve stávajícím občanském zákoníku legislativně nevyjádřeným jsou tzv. rozhrady, jak osnova označuje patrné hranice mezi pozemky, a to jak přirozené, tak umělé. Stávající právní úprava stanovila pro případy potřeby pouze povinnost pozemek oplotit. Návrh operuje s vyvratitelnou právní domněnkou v podobě spoluvlastnictví, aplikovanou na případy, kdy není vyjasněno, komu z vlastníků sousedních pozemků svědčí vlastnictví k předělu (hranici) mezi pozemky. Obdobné ustanovení obsahoval ještě občanský zákoník z roku 1950 v § 141.

V případě užívání společných zdí má být každému spoluvlastníku umožněno užívat ji na své části pozemku až do poloviny její tloušťky, aniž by takovým užíváním ohrožoval stabilitu a funkci rozhrady nebo omezoval souseda v užívání jeho poloviny. Představa užívání společné zdi se ale neobejde bez nepříjemných konsekvencí, protože půjde o

¹⁵⁴ Randa Antonín, Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém, VII.vydání, Praha 1922, str. 48.

¹⁵⁵ Definován v ustanovení § 464 návrhu slovy: „Věc určená k obecnému užívání je veřejný statek.“

způsob užívání zákonem sice garantovaný, ale závislý na spoluvlastnické dohodě (např. při budování výklenků), nemluvě již o situaci, kdy zeď bude zřízena pouze jedním ze sousedů, který nebude k zásahům do zdi ze strany druhého souseda svolný.

Rozvedením stávající právní úpravy je institut nezbytné cesty. V platném občanském zákoníku je nezbytná cesta vymezena jen kuse, v ustanovení § 142 odst. 3 OZ. Důkladnější úprava je vedena myšlenkou, že se jedná o institut výjimečný, jehož účelem je sloužit k omezení vlastnického práva jednoho vlastníka v soukromém zájmu jiného vlastníka. Možnost žádat zřízení nezbytné cesty má být poskytnuta vlastníkově pozemku, kterému je z důvodu chybějícího či nedostatečného spojení s veřejnou cestou znemožněno plně a řádným způsobem užívat nemovitost. Otázka nemožnosti řádného užívání nemovitosti bude zřejmě muset být při zřizování tohoto práva předmětem podrobného zkoumání případ od případu. Bezpochyby bude vyžadovat porovnání zájmů jak vlastníka požadujícího zřízení nezbytné cesty, tak oprávněných zájmů vlastníka sousedního pozemku, který má být nezbytnou cestou dotčen. Zároveň bude předmětem zvažování okolnost, zda se bude jednat pouze o umožnění spoluužívání již existující cesty souseda, nebo zda půjde o zřízení cesty nové. Ve druhém případě bude pochopitelně intenzita zásahu do vlastnického práva vlastníka zatíženého pozemku silnější, a tím bude i zvýšen důraz na respekt k relaci postavení obou subjektů. K vyvážení této situace má zákon umožnit vlastníku pozemku, na němž má být cesta nově zřízena, požadovat po osobě, jíž má být právo cesty propůjčeno, vykoupení pozemku zasaženého budovanou cestou.

Nezbytná cesta má být zásadně zřizována za náhradu, která by mohla být hrazena i ve splátkách. K zajištění úhrady případných škod vzniklých na pozemku vlastníka omezovaného právem nezbytné cesty má sloužit předem složená peněžní částka (jistota); výjimku z této povinnosti zákon stanoví jen v případě, kdy bude zřejmé, že patrná škoda na pozemku nevznikne.

Ze znění tohoto ustanovení však není zatím zcela zřejmé, zda se jistota týká pouze škod způsobených při budování nezbytné cesty nebo i škod vzniklých jejím provozem. Navíc je možný výklad, že navržená formulace „patrná škoda na dotčeném pozemku

nevznikne“ míří do budoucna, tj. na stav, který může i nemusí v budoucnosti vzniknout a jehož posouzení v době složení jistoty nemůže být definitivní. Nelze tak předjímat, že nebezpečí vzniku škody je pro futuro vyloučeno, a tím vlastníka, v jehož prospěch je nezbytná cesta zřízena, zprostit povinnosti složit jistotu.

Dotčení pozemku jednoho vlastníka zřízením nezbytné cesty může zasahovat rovněž do práv dalších osob odlišných od vlastníka. Jsou-li jejich práva k pozemku opřena o věcněprávní důvody, bude nezbytné poskytnout příslušné náhrady a jistoty i jim. Výše náhrady bude zřejmě ovlivněna i případnými obligačními nároky třetích osob vůči vlastníkově zatíženého pozemku. Tyto osoby budou moci požadovat odškodnění pouze po tomto vlastníkově, a tato skutečnost tak bude hrát roli při určování náhrady poskytnuté žadatelem o propůjčení nezbytné cesty omezovanému vlastníku.

Ačkoliv je nabytí vlastnického práva vyvlastněním rovněž jedním ze způsobů, jímž lze vlastnické právo nabýt, jedná se o nabývací způsob, jehož úprava je předmětem práva veřejného. Alespoň základní zmínka o tomto institutu je ovšem obsažena i v předpisu práva soukromého. Z charakteru své povahy je vyvlastnění předsunuto před pasáže upravující obecné nabývací tituly a úprava obsahuje pouze ta nejzákladnější ustanovení, tj. podmínky, za nichž lze věc vyvlastnit – veřejný zájem a nemožnost dosáhnout účelu, pro nějž se vyvlastňuje, jiným způsobem. Stanovuje se rovněž způsob náhrady, a to peněžní, nebo, dále tomu dotčený vlastník přednost, i jiný způsob.

Je samozřejmé, že to, co zde bylo výše řečeno, nebylo zdaleka definitivním vyjádřením představ o budoucí podobě občanskoprávního kodexu. V průběhu diskuse nad jednotlivými pasážemi návrhu se objevila řada kritických připomínek a návrhů, které měly za cíl tento nastíněný obraz pozměnit a přizpůsobit, a je zřejmé, že řadu zásadních změn bude nutné tvrdě obhajovat. Výše uvedené má v tomto případě sloužit jen jako vyjádření určité představy autorů návrhu zákoníku o jeho zásadách, jejich promítnutí do navržené právní úpravy a i o korekcích, kterými tyto představy prošly v běhu času. O konečné podobě, do jaké se během odborného oponentního projednávání a legislativního procesu

dostaly se lze přesvědčit srovnáním s textem schváleného a platného zákona¹⁵⁶. Z tohoto důvodu nebylo možné zacházet s předlohou jako s neměnným monolitem, ale jako s materiálem, který byl k dispozici *hic et nunc*, a u nějž nebylo možné předem vyloučit i zásadní změny. Má-li být zachycen i vnitřní vývoj předlohy, pro účely této práce hlavně v oblasti nabývání vlastnictví, jevílo se jako účelné zaznamenat i úpravy, ke kterým již v návrhu došlo. Tyto jsou nevyhnutelným důsledkem procesu posuzování návrhu zákona, obzvláště u návrhu, který se má stát základním kamenem soukromého práva pro příští generace. A tak spolu s tím, jak předloha nového kodexu občanského práva postupoval projednáváním v odborných orgánech exekutivy, připomínkami veřejnosti a parlamentním projednáváním, doznal technických i obsahových změn, což vzhledem k dlouhému časovému úseku, o který se při jeho tvorbě jednalo, vede k tomu, že jakýkoliv popis právní úpravy ve stavu jejího návrhu musí vycházet ze stavu k jednomu konkrétnímu okamžiku. Díky moderním technologiím se s návrhem nové úpravy mohla seznámit široká veřejnost a dát průchod svým připomínkám a názorům; zároveň to umožnilo sledovat vývoj v úpravě jednotlivých institutů a celého kodexu v průběhu času.

V současné době je k dispozici pro srovnání vývoje obsahové a formální stránky deset znění paragrafovaného textu návrhu zákona – tzv. konsolidované znění k 10.srpnu 2005, znění ve stavu k 3. červnu 2007, k 30.červnu 2008, k 8.lednu 2009, podobu, v jaké byl návrh zákona předložen do 1. čtení v Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky ve volebním období let 2006 – 2010, verzi z měsíce ledna roku 2011, znění k datu 11. dubna 2011, znění k datu 4. května 2011, vládní návrh občanského zákoníku z června roku 2011 a znění, v jakém byl návrh zákona schválen Poslaneckou sněmovnou Parlamentu ČR. Toto znění lze pro tuto chvíli považovat v rámci legislativního procesu za konečné, neboť Senát Parlamentu ČR k návrhu zákona nepřijal žádné usnesení a zákon byl v podobě přijaté Poslaneckou sněmovnou podepsán prezidentem republiky a vyhlášen ve Sbírce zákonů pod číslem 89/2012 Sb.; záměrně říkám, že znění je konečné jen pro tuto chvíli, protože známý nešvar parlamentního života v ČR v podobě novelizací zákonů, které ještě nevstoupily v účinnost, může v průběhu legisvakanční lhůty ještě mnohé změnit. Změny, které návrh doznal v průběhu diskusí nad jeho jednotlivými ustanoveními a které

¹⁵⁶ Zákon ze dne 3.2.2012 č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

se do jednotlivých znění promítly, byly již částečně popsány v předchozích pasážích a nelze se jim vyhnout ani v části věnované jednotlivým nabývacím způsobům.

Po tomto exkursu věnovanému základním otázkám úpravy vlastnického práva v novém kodexu přejdeme k samotnému institucionálnímu vyjádření způsobů, jakými budou moci subjekty občanského práva tohoto práva nabývat. Již na první pohled je zřejmá podobnost navrhované úpravy s právní úpravou obsaženou v obecném zákoníku občanském z roku 1811 a v jím ovlivněném přípravném návrhu (osnově) meziválečného československého občanského zákoníku. Inspirace autorů návrhu zákoníku těmito normami je více než zjevná, což je, vzhledem k rozsahu komparativního materiálu a právním zdrojům vybíraným z občanskoprávních úprav řady států kontinentální právní oblasti i právní oblasti common law, které byly do nového kodexu občanského práva v různé podobě promítnuty, věcí potěšující, neboť je tím vyjádřen pocit čehosi důvěrně známého, něčeho, co zde již v obdobné podobě bylo a na co se tímto dílem navazuje.

Ze systematického hlediska je část věnovaná nabývání vlastnického práva členěna do osmi tematických pododdílů s následujícími okruhy:

1. přivlastnění a nález
2. přirozený přírůstek
3. umělý přírůstek
4. smíšený přírůstek
5. vydržení
6. převod vlastnického práva
7. nabytí od neoprávněného
8. nabytí vlastnického práva rozhodnutím orgánu veřejné moci

Následující pasáže proto respektují toto dělení a jsou věnovány jednotlivým navrženým oddílům a tomu, co zachovávají nebo mění ve srovnání s platným právem. Paragrafové označení jednotlivých ustanovení sleduje znění vládního návrhu zákona v podobě z poloviny roku 2011.

3.1 Přivlastnění

Současné pojetí právního režimu věcí opuštěných, nalezených a skrytých, tak, jak je obsaženo v ustanovení § 135 občanského zákoníku, sleduje zásadu všeobíjmajícího vlastnického práva státu a s tím související vůli státu přivlastnit si nález. Dosavadní právní úprava nakládání s věcmi opuštěnými, ztracenými a skrytými zůstává i ve světle novely provedené zákonem číslo 359/2005 Sb., která přesunula nabytí vlastnického oprávnění ze státu na obce, poplatná tomuto pojetí. Návrh občanského zákoníku opouští stávající právní úpravu a nahrazuje ji návratem k pravidlům obsaženým v tradičních, zavedených a osvědčených úpravách občanského práva.

K tomu náleží i znovuoobnovení institutu věcí opuštěných. O věcech opuštěných (derelikvovaných) se stanovuje, že věc, která nikomu nepatří, může být kýmkoliv okupována (přivlastněna) a může k ní být nabyto vlastnické právo, nebrání-li tomu zákon nebo právo jiné osoby¹⁵⁷. Svoboda volně nabývat derelikvované věci tak může být omezena jen právní normou se silou zákona. Osnova zákona úmyslně označuje takovou věc jako „věc, která nikomu nepatří“, popřípadě používá označení „věc opuštěná“ a odůvodňuje to archaičností výrazů užívaných pro tento druh věcí dikcí obecného zákoníku občanského, který hovoří o „věci ničí“ nebo o „věci bez pána“. Domnívám se, že tento ve své podstatě opisný víceslovný tvar označující „věci ničí“ nebude při hovorovém vyjadřování příliš používán, a myslím si, že souběžně použitý termín „věc opuštěná“ se pro vyjádření podstaty věci hodí lépe. Hovoříme-li již o vlastnictví jako o právním panství nad věcí, je namítaná archaičnost termínů stejně jen věcí relativní, nehledě na to, že neméně archaicky znějící označení „věci bez pána“ u zvířat zůstává s odkazem na tradiční jazykové užití a obsah tohoto výrazu zachováno.

Derelikvovanou věcí se rozumí věc, kterou její vlastník opustí s úmyslem ji dále nevlastnit. Pro sporné případy je navrženo stanovit nevyvratitelnou domněnku, že účinky derelikce nastanou, nevykovává-li vlastník k věci své právo po stanovenou dobu, který u věcí movitých činí tři roky a u nemovitostí deset let. S tím souvisí i možnost nového

¹⁵⁷ V této souvislosti lze uvažovat např. o zákonu č. 185/2001 Sb., o odpadech a o situacích, které plynou ze vzdání se vlastnictví k movitým věcem které jejich vlastník opustí jako odpad tím, že je umístí na příslušné odkládací místo, odkud je jiná osoba odebere s úmyslem je vlastnit (tzv. „sběrači“ odpadu).

vlastníka domoci se ve veřejných seznamech uvedení stavu zápisu do souladu se skutečným stavem. Opuštěné movité věci si může přivlastnit kdokoli; pokud tak nikdo neučiní, stane se vlastníkem opuštěné věci obec, na jejímž území byla věc nalezena. U movitých věcí kladl návrh důraz na jejich hodnotu – ještě znění návrhu k měsíci lednu 2011 výslovně označovalo jako věc opuštěnou movitou věc nepatrné hodnoty (a tím i dávalo možnost okamžitého přivlastnění této věci); jak by se nahlíželo na věc hodnotnější, zákon ponechal neřešené. To doznalo změny ve znění návrhu z měsíce dubna 2011, kdy je již počítáno i s movitou věcí vyšší hodnoty, která se považuje za opuštěnou až uplynutím šesti měsíců. Uplynutím této doby se věc vyšší hodnoty stane vlastnictvím obce. Neurčitý pojem „věc vyšší hodnoty“ ovšem návrh zákona blíže nerozváděl, takže jeho vymezení mělo být zřejmě ponecháno výkladu, případně judikatuře a bylo by jej nutno zkoumat pro každý konkrétní případ. Vývoj těchto ustanovení však šel dále a schválené znění zákona počítá u derelikce movité věci s tím, že se měla-li věc pro vlastníka jen nepatrnou hodnotu a byla-li vlastníkem ponechána na veřejně přístupném místě, pokládá se za opuštěnou bez dalšího. U věcí s vyšší hodnotou než nepatrnou (měřeno z pohledu vlastníka takové věci) se její opuštění předpokládá, pokud vlastník po tři roky nevykonával své vlastnické právo.

V případě opuštění a nabývání nemovitostí přivlastněním došlo ve vztahu k původní verzi návrhu paragrafovaného znění k obsahovému posunu. Podle znění z roku 2005 (§ 905, § 909 odst. 2 a § 910 návrhu) kdy se za opuštěnou považuje taková nemovitost, u níž její dosavadní vlastník nevykonává po dobu 10 let vlastnické právo, byla tato opuštěná nemovitost předmětem okupace bez dalšího. Opuštěnou nemovitost by si tak mohl kdokoli přivlastnit (§ 905 návrhu).

Okupací by potom tato osoba nabyla „ze zákona“ k nemovitosti vlastnické právo. Ten, kdo by takovou nemovitost nabytí okupací, mohl se rovněž podle § 910 návrhu domáhat, aby byl stav zápisů v katastru uveden do souladu se skutečným právním stavem. Aby se zápisu svého vlastnického práva nový vlastník skutečně domohl, musel by předložit listinu, která by osvědčovala, že pro nabytí jeho vlastnictví byly splněny současně všechny zákonem předvídané podmínky. Ten, kdo takovou listinu vyhotovil, musel by tedy zjistit a osvědčit, že původní vlastník nemovitosti přestal své vlastnické právo vykonávat před více než 10 lety a že nový vlastník okupoval tuto nemovitost až po uplynutí 10ti leté lhůty od doby, kdy původní vlastník přestal své vlastnické právo vykonávat. Zároveň tím muselo být

osvědčeno, že nový vlastník ze všech zájemců okupoval tuto nemovitost jako první. Otázkou, jak se toto vše bude zjišťovat a osvědčovat, se návrh nijak nezabýval, a to ani v odůvodnění. V úvahu připadal jednak takový postup, že dosavadní vlastník uzná vlastnické právo nového vlastníka souhlasným prohlášením. Pro takový případ by bylo bývalo vhodné, aby občanský zákoník s takovým prohlášením počítal a stanovil i vázanost stran takovým prohlášením. Pokud se takové prohlášení nepodařilo novému vlastníkovi získat, připadalo by v úvahu pouze určení vlastnického práva soudem.

Taková úprava nabývání vlastnictví k nemovitosti by byla s to vyvolat řadu sporů a složitého dokazování. Proto jako i u jiných navrhovaných řešení došlo i zde ke změně.

V úpravě nabývání vlastnického práva k opuštěné nemovitosti podle § 941 odst. 3 návrhu ve znění k 30.6.2008 zůstala zachována podmínka desetileté lhůty s tím, že se primárně předpokládá, že vlastníkem opuštěné nemovitosti se stane stát, a teprve v případě, že stát se neujme držby věci či jeho vlastnické právo nebude zapsáno do veřejného seznamu, se připouští nabytí věci jinou osobou, a to již jiným nabývacím způsobem - vydržením. O přivlastnění (okupaci) nemovité věci tak v uvedeném případě již nelze hovořit. Navržené ustanovení prošlo ve znění vládního návrhu zákoníku v roce 2011 změnou a namísto státu se vlastníkem opuštěné nemovitosti má stát obec. Jakkoliv jde o logický závěr – vždyť opuštěná nemovitost se nachází na území obce a není důvodu pro to, aby jejím vlastníkem byl stát, když obec má k nemovitosti na svém území blíže a zná stav nemovitosti a jako orgán samosprávy i státní správy má možnost s nemovitostí nakládat – nelze pominout, že s sebou přináší problém navýšení nákladů obce na péči o opuštěné nemovitosti nacházející se na jejím území, a to zejména proto, že v řadě případů se bude jednat o zchátralé stavby, které nebude možné okamžitě zcizit a do jejichž údržby bude nutno investovat prostředky obce. V mnohých případech proto půjde spíše o danajský dar, kterému se obce budou zuby nehty bránit, ale který jim dle návrhu zákona připadne. Zákon nakonec tento způsob řešení nabytí vlastnictví k opuštěným nemovitostem opustil a stanovil, že opuštěná nemovitost připadá do vlastnictví státu.

K úpravě přivlastnění v návrhu občanského zákoníku ve znění vládního návrhu z roku 2011 mám ze systematického pohledu jednu drobnou poznámku k řazení uvedených ustanovení – za obecným konstatováním toho, že věc, která nikomu nepatří, si každý může

přivlastnit, nebrání-li tomu zákon nebo právo jiného na přivlastnění věci (§ 1038 odst. 1 návrhu), by možná bylo účelnější zařadit ustanovení upravující pojem opuštěných věcí tak je stanoveno v § 1042 a § 1043. Vhodnost tohoto řešení shledávám v tom, že hovoříme-li o přivlastnění věcí, týká se to především věcí opuštěných, a hovoříme-li o věcech opuštěných, měla by zde být provázanost se způsoby, jakými lze věci opustit a jaké má opuštění věci následky. Intermezzo v podobě ustanovení § 1039 až § 1041 pojednávající o divokých, zajatých a zkrocených zvířatech dle mého názoru tuto provázanost narušuje a nic nebrání tomu, aby bylo systematicky zařazeno až za ustanovení o opuštění a přivlastnění věci.

Zatímco dnešní právní úprava zahrnuje pod pojem nabývání věci veškeré věci bez bližší kategorizace, pro účely návrhu nabývání vlastnictví přivlastněním se setkáváme se zvláštními ustanoveními věnovanými zvířatům, jako věcem nadaným vlastními pohybovými schopnostmi a tak schopnými za určitých okolností samy opustit svého vlastníka. Navrhovaná právní úprava rozlišuje zvířata na domácí a divoká; divoká zvířata dále člení na zajatá a zkrocená („ochocená“), podle stavu, v němž se v okamžiku posuzování nacházejí. Zajaté zvíře je divokým zvířetem, které, uprchne-li a není vlastníkem stíháno, získává svobodu a stává se věcí bez pána; zkrocené zvíře získává status věci bez pána až když se samo k němu nevrátí v přiměřené době (návrh hovoří o šesti týdnech), aniž by mu v návratu bylo kýmkoliv bráněno. Nachází-li se zkrocené zvíře bez pána na soukromém pozemku, může si jej přivlastnit vlastník onoho pozemku, pohybuje-li se na veřejném statku¹⁵⁸ může si jej přivlastnit kdokoli. Divokým zvířetem se rozumí zvíře žijící na svobodě, zvíře, které nemá pána. Osnova z této definice výslovně vyjímá zvířata v zoologických zahradách a ryby v soukromých rybnících. Tato zákonná exempce je po logické stránce jediná správná, protože uvedené věci (zvířata) jsou vlastněny i jako součást uceleného celku zoo nebo rybníka.

¹⁵⁸ Termín „veřejný statek“ je rovněž pojmem majícím svůj původ v o.z.o.; ve smyslu jeho § 287 se jedná o nemovité věci určené veřejnému užívání (res publicae in publico usu) jakými jsou například veřejné cesty. Definici veřejného statku v návrhu nového občanského zákoníku podává jeho § 464 slovy „Věc určená k obecnému užívání je veřejný statek.“

3.2 Nález

Pasáž věnovaná problematice nálezu je uvozena základním ustanovením odlišujícím právní povahu věcí ztracených od věcí opuštěných – presumuje se, že ztracenou věc nelze považovat za věc opuštěnou. Ač po teoretické stránce je rozlišení právního režimu věcí opuštěných a věcí ztracených jasné (v prvním případě se vlastník svého vlastnického práva vzdává plně a dobrovolně ve prospěch blíže neurčené množiny subjektů, v druhém případě pozbyl vlastník pouze faktickou držbu věci při zachování svého vlastnického práva), v praktickém životě mohou nastat situace, kdy projev vůle dosavadního vlastníka opustit věc bude sice patrný navenek, ale nebude přítomen nikdo, kdo by tento projev vzdání se vlastnického práva zaznamenal a mohl se podle něj chovat. V takových případech, zvláště bude-li se jednat o drobné movité věci, bude zřejmě ona z praktického pohledu tenká hranice mezi opuštěním věci a ztrátou věci setřena a při nakládání s takovou věcí bude nutné (z hlediska ochrany vlastnického práva vlastníka) upřednostnit zacházení s věcí jako s nálezem.

Tím je dáno, že nalezená věc musí být vrácena svému vlastníkov, popřípadě tomu, kdo ji ztratil. Není totiž vyloučeno, že osoba, která věc ztratila, může být odlišná od vlastníka věci – tak tomu může být v případě nájmu, výpůjčky apod. Zde se pak naskýtá otázka, kdo je osobou oprávněnou z titulu právního vztahu k ní ji převzít. Silnější právo nepochybně svědčí vlastníkov – ten ale nemusí být v dosahu, a ač je např. podle označení na věci zřejmé, že mu věc náleží, není komu ji předat. Osoba odlišná od vlastníka, které svědčí odvozené právo k věci, však nemusí dostatečně průkazně toto odvozené právo prokázat (např. písemnou smlouvou). Z opatrnosti návrh stanovuje, aby v těchto případech byla věc po stanovenou dobu uschována u obce v místě nález.

Působnost obce, kde byla věc nalezena, k její úschově a nakládání s ní se do českého právního řádu vrátila zákonem č. 359/2005 Sb., kterým byl novelizován stávající občanský zákoník č. 40/1964 Sb. Podle této novely, není-li vlastník znám, je nálezce povinen odevzdat věc obci, na jejímž území k nález došlo. Nepřihlásí-li se o ni vlastník do šesti měsíců od jejího odevzdání, připadne věc do vlastnictví obce.

Návrh nové právní úpravy však jde ještě dále. Obec má za povinnost vyhlásit nález způsobem v místě obvyklým, a pokud se vlastník nepřihlásí a jedná-li se o věc se značnou

hodnotou, má obec učinit vhodné opatření, aby nález vešel v širší známost. Druh a způsob přijatého opatření ke zveřejnění nálezu se ponechává na vůli obce. Nalezená věc může být uschována u obce, které byla odevzdána, nebo je dána obci možnost svěřit ji do detence nálezci či jiné vhodné osobě. Jako u věci opuštěné, i zde se objevuje neurčitý právní pojem „věci značné hodnoty“, za které návrh zákona příkladně označuje větší částku peněz; v případě jiných movitých věcí bude muset být hodnota nalezené věci v každém jednotlivém případě předmětem zkoumání.¹⁵⁹ Nabízí se zde myšlenka, zda neodstranit neurčitost označení „věc značné hodnoty“ stanovením její minimální ceny, a to buď přímo v textu zákoníku, nebo, což se jeví jako vhodnější z hlediska možné časové proměny hodnot a tím i změny vnímání toho, co má být považováno za „věc značné hodnoty“, učinit tak prováděcím předpisem a vyhnout se tím zbytečným novelizacím zákona. Uvedený postup by bylo možné aplikovat i na další neurčitou formulaci v ustanovení § 1045 odst. 2, která mluví o věci nepatrné hodnoty a zakládá notifikační povinnost nálezce pro případy, kdy se o takovou věc nejedná. Hodnota nalezené věci vyjádřená penězi byla použita i v o.z.o., i když ne přímo pro vyhnutí se neurčitosti pojmů zákona, ale pro způsob oznámení nálezu nálezcem¹⁶⁰.

Obec by dle návrhu měla uložit věc značné hodnoty do soudní úschovy, případně učinit jiná vhodná opatření k úschově věci. Přihlásí-li se vlastník do jednoho roku od vyhlášení nálezu, věc mu bude vydána po odečtu nákladů na její úschovu a vyhlášení nálezu, popř. náklady nálezce a nálezného. Výše nálezného je obecně stanovena na desetinu ceny nálezu; připouští se ovšem, pro případy, kdy věc má hodnotu jen pro toho, kdo ji ztratil, nebo pro jejího vlastníka (cena obliby), možnost stanovit výši nálezného odchylně – návrh používá termín „podle slušného uvážení“. Tím se dává vlastníkově a nálezci možnost dohody o nálezném; tato možnost se zřejmě uplatní v obou směrech od stanovené deseti procentní hranice, tj. lze u takové věci jako nálezného sjednat částku nižší než deset procent, ale lze připustit i vyšší, danou právě onou cenou obliby.

¹⁵⁹ V této souvislosti si dovoluji upozornit na příklad, kdy obec za několik tisíc korun prodala údajně betonovou plastiku ryby z městského koupaliště, aby se následně zjistilo, že se velmi pravděpodobně jedná o pískovcovou sochu významného barokního umělce, jejíž hodnota je řádově vyšší než činila kupní cena; naskytá se proto otázka: pokud takto z nevědomosti naloží obec s vlastním majetkem, jak pečlivě asi bude zkoumat hodnotu cizí nalezené věci.

¹⁶⁰ K tomu viz ustanovení § 389 o.z.o.

Je-li předmětem nálezů věc, kterou nelze po delší dobu uschovat bez toho, že by její hodnota nebo její podstata doznala patrné úhony, prodá obec tuto věc ve veřejné dražbě. Od výtěžku z prodeje věci odečte náklady na ní vynaložené a výtěžek odevzdá do soudní úschovy nebo ho uloží jiným vhodným způsobem.

Nepřihlásí-li se nikdo o věc do jednoho roku po nález, má nálezce možnost užívat věc jako poctivý držitel, tj. jako osoba mající z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává (zde právo vlastnické) a může s věcí nakládat, užívat ji a brát z ní užitky. Přihlásí-li se o věc ten, kdo ji ztratil, nebo její vlastník do tří let od okamžiku vyhlášení, vydá se mu věc nebo výtěžek z jejího zpeněžení po zaplacení nákladů a nálezného. Poctivému držiteli pak náleží náhrada nutných nákladů, potřebných pro zachování podstaty věci a účelných nákladů zvyšujících užitečnost či hodnotu věci. Po uplynutí tříleté lhůty má nálezce možnost nabýt vlastnické právo k věci nebo k výtěžku zpeněžení; odmítne-li, přechází jeho právo k věci na obec a okamžikem nabytí vlastnictví k věci nebo výtěžku z jejího prodeje obcí vzniká obci povinnost zaplatit nálezci nálezný.

Speciální právní režim se navrhuje ve vztahu k nalezeným zvířatům. V těchto případech je obecně stanovená doba tří let poněkud nepraktická, proto se v návrhu pro tento okruh případů počítá s jejím podstatným zkrácením, a to na dva měsíce od okamžiku vyhlášení nálezů. Po uplynutí dvouměsíční lhůty nabude vlastnictví ke zvířeti nálezce, popřípadě, neprojevil-li nálezce o nabytí vlastnického práva ke zvířeti zájem a zvíře bylo umístěno v zařízení sloužícím k takovému účelu, je zařízení oprávněno se zvířetem volně nakládat. Stávající právní úprava poskytuje obecnou šestiměsíční lhůtu pro nález i v takových případech; její zkrácení na dva měsíce se proto stalo předmětem protestu organizací pečujících o opuštěná a ztracená zvířata. Jejich argumenty se opírají o fakt, že dnes má zvíře zajištěno pobyt v útulku po dobu šesti měsíců a tím i vyšší šanci na to, že se najde jeho původní majitel nebo zájemce, který si zvíře z útulku vezme. Vzhledem k tomu, že provozovatelem řady útulků jsou obce, které jen s velkými obtížemi hledají prostředky na provoz těchto zařízení, může vést zkrácení lhůty k likvidaci řady zvířat, pro které se nestihne během dvou měsíců nalézt umístění. V důsledku tak jde toto ustanovení proti

duchu § 487 návrhu který stanovuje, že živé zvíře není věc. Na straně jedné návrh přiznává živým zvířatům zvláštní postavení, na straně druhé je ale uvrhuje do nejistoty.

Na rozdíl od současné úpravy občanského zákoníku obsahuje návrh i sankce pro nepoctivého nálezce. Stanoví se, že osobě, která nález neoznámí, přivlastní si jej nebo jiným způsobem poruší své povinnosti vyplývající ze zákona, nenáleží úhrada a nálezné a nemůže k předmětu nálezu nabýt vlastnické právo. Odpovědnost za škodu tím není dotčena.

U věcí skrytých návrh počítá s obdobnou úpravou jako u nálezů. Na rozdíl od věcí nalezených se zde bude jen velmi těžko dohledávat osoba vlastníka, přesto, bude-li jeho osoba patrná, použijí se přiměřeně ustanovení o nálezů. V opačném případě stíhá nálezce skryté věci povinnost oznámit nález obci, na jejímž území byl nález učiněn, a též vlastníku pozemku, kde se tak stalo. Ústředním rysem navrhované právní úpravy je respekt k zájmům nálezce a vlastníka pozemku. Pokud se nejedná o věc, která podle zvláštních zákonů připadne státu (např. kulturní památka, archeologický nález), stanovuje se, že polovina hodnoty věci připadne nálezci a polovina vlastníkovu pozemku. Vzhledem k nemožnosti faktického reálného rozdělení věci je stanoven předpoklad dohody o vlastnickém právu k věci s vyplacením poloviny její hodnoty druhému subjektu. Nedojde-li k této předpokládané dohodě, připadne věc do vlastnictví majitele pozemku, který nálezci zaplatí polovinu její ceny. U věcí skrytých hraje zásadní roli jejich povaha: pokud tak stanoví zvláštní zákon, připadne věc skrytá subjektu veřejného práva – zprvu jím byl výslovně určen pouze stát jako vrchní entita na daném území, ovšem v roce 2009 doznal návrh změny v tom, že zvláštní zákony mohou nabytí vlastnictví k věci skryté přiznat i krajům a obcím. Důvodem této změny patrně bylo umožnit participaci těchto veřejnoprávních korporací na nálezech skrytých věcí majících zvláštní význam pro takovou korporaci.¹⁶¹

Návrh pamatuje i na případy, kdy k nálezů nedojde přičiněním samotného nálezce, ale nález učiní osoba, která je na základě smluvního vztahu s další osobou najata za účelem nálezů věci. Takový „nálezce“ pak není považován za nálezce ve smyslu zákonných

¹⁶¹ Proč byl okruh nabyvatelů takto rozšířen se lze jen domýšlet, odpověď nedává ani důvodová zpráva k návrhu zákona.

ustanovení a nepřísluší mu nálezné ani jiná plnění, pokud není ve smluvním ujednání stanoveno jinak.

Ustanovení § 1059 o záchraně cizí věci je systematicky zařazeno za nález věci. Skutková podstata takového případu je od nálezu odlišná v tom, že před ztrátou či zkázou je zachráněna věc vlastníka, který je znám, avšak v situaci popsané při nálezu podobná tím, že zachránce náleží podobná plnění jako nalezci.

3.3 Přírůstek

Návrh zákona vychází z tradičního rozdělení na přírůstek přirozený, umělý a smíšený.

U přirozených přírůstků je věnována pozornost jak přírůstkům na nemovitostech, jako jsou plody pozemku, naplavenina a strž, tak přírůstkům věcí movitých. Použitá terminologie nasvědčuje snaze o co obsahově nejvěrnější, vyjádření; projevuje se to např. v pojmu „přirozené plody pozemku“, kterými osnova rozumí to, co z pozemku vzešlo, aniž by byl jakýmkoliv způsobem vzděláván vlastníkem nebo jinou osobou. Takové plody náleží vlastníkovu pozemku, na němž vzešly. Zvláštním případem, který tvůrci návrhu považovali za nutné přesně upravit, je strom na společné hranici pozemků. O něm platí, že se stává společným vlastnictvím majitelů pozemků, na jejichž hranici stojí.

Naplavenina a strž, opět pojmy známé z obecného zákoníku občanského, se objevují jako přirozený přírůstek na nemovitostech s odůvodněním, že se jedná o obvyklou součást občanských kodexů. Standardně jsou řešeny přírůstky na movitých věcech, zejména zvířatech, s možností sjednání úplaty za naději na přírůstek vlastníka zvířete.

Pod rubrikou umělý přírůstek jsou zahrnuty tři způsoby, jakými lze nabýt vlastnické právo k věcem v důsledku určité lidské činnosti. Jsou jimi zpracování, stavba a přestavek. Dva z těchto institutů, zpracování a stavba, jsou obsaženy v současném zákoníku, byť jen stručně v rozsahu dvou paragrafů. Nová úprava počítá s důsledky spojení movitých věcí několika vlastníků v tom směru, že stanovuje podrobné postupy pro jejich vzájemné vypořádání, při kterém preferuje obnovení původního stavu. Důsledně rozlišuje zpracování

movitých věcí od jejich pouhého smísení a pro rozhodování o osobě nového vlastníka klade důraz na dobrou víru zpracovatele.

Při zpracování, bylo-li provedeno v dobré víře, náleží vzniklá věc tomu, kdo se o její vznik nejvíce přičinil. Nezáleží přitom, zda jeho podíl na hodnotě výsledku spočíval v práci nebo v hodnotě materiálu. Povinností takto určeného vlastníka je vypořádat se s těmi, kdo pro vznik věci poskytli materiál nebo svou práci. Nebylo-li však zpracování provedeno v dobré víře, náleží vlastníku původní věci právo volby mezi přivlastněním celé věci a vyplacení ostatních vlastníků, nebo nárokem na náhradu za zpracovanou věc. Právo volby poškozeného vlastníka je navázáno na měsíční prekluzivní lhůtu, jejíž běh začíná dnem, kdy se vlastník o spojení věcí dozvěděl. Není-li tato lhůta poškozeným vlastníkem využita, bude se rozhodování o dalším osudu věci řídit obecnou úpravou. Pro případy, kdy uvedeným postupem nebude možné určit jediného vlastníka se navrhuje přikázat nově vzniklou věc do spoluvlastnictví všem, jejichž movité věci byly zpracovány, s povinností solidárně poskytnout odměnu za zpracování věci.

Speciální ustanovení míří i na případy, kdy bude cizí věc použita jen k opravě jiné věci. Opravená věc zůstane ve vlastnictví původního vlastníka, bez ohledu na to, jaká byla cena věci použité na opravu a vlastník věci použité k opravě má nárok na náhradu.

Dojde-li k pouhému smísení věcí, není již předmětem právního posuzování i hodnota pracovního výkonu jako u zpracování, protože zde není patřičný pracovní výkon, který by bylo nutné hodnotit. Posouzení se týká situací, kdy jsou smíšeny věci stejného nebo různého druhu. U smísení věcí stejného druhu, pokud již není možné restitutio in integrum a vzniklou novou věc lze bez porušení podstaty rozdělit na díly se vlastníkům smíšených věcí ponechává na vůli, zda požadovat poměrnou část vzniklé věci, nebo náhradu, a je jim k volbě nejvhodnějšího řešení poskytnuta měsíční prekluzivní lhůta, jejíž počátek je určen okamžikem, kdy se vlastníci o zpracování věci dozvěděli. Dojde-li ke smísení věcí genericky určených, náleží každému vlastníku poměrná část smíšených věcí.

V případech stavby mohou nastat dvě situace. Může se stát, že vlastník pozemku na něm zřídí stavbu za použití cizího materiálu. Taková stavba se stane součástí pozemku, a

tudíž vlastnictvím majitele pozemku. Ten musí nahradit majiteli použitého materiálu jeho hodnotu. Nebyl-li stavebník při užití cizího materiálu v dobré víře, musí uhradit jeho vlastníku i ušlý zisk.

Byla-li stavba zřízena na cizím pozemku, stává se jejím vlastníkem vlastník onoho pozemku, který se musí vypořádat se stavebníkem. V případě stavebníka, který byl v dobré víře, je vlastník pozemku povinen uhradit této osobě účelně vynaložené náklady na stavbu. Nebyl-li stavebník v dobré víře, přísluší mu práva a povinnosti jako u nezmocněného jednatele. Jelikož stavebník nejednal v dobré víře, bude se nejspíše jednat o uplatnění *ius tollendi* – stavebník si může vzít, co opatřil na vlastní náklady.

Navrhne-li to vlastník pozemku, může soud rozhodnout o odstranění neoprávněné stavby na náklady stavebníka.

V případech, kdy je na cizím pozemku zřízena stavba dobromyslným stavebníkem a vlastník pozemku o zřizování stavby věděl a bez zbytečného odkladu stavbu nezakázal, má stavebník právo požádat o převod pozemku za obecnou cenu. Obdobné právo, tj. žádat po stavebníkovi odkoupení pozemku za obecnou cenu, přísluší i majiteli pozemku.

Jako speciální případ neoprávněné stavby je v návrhu zákona uveden přestavek. Přestavek vzniká tehdy, zasahuje-li nepatrná část stavby zřízené na stavebníkově pozemku na cizí pozemek. Část cizího pozemku zastavěného přestavkem se má stát *ex lege* vlastnictvím stavebníka. Vypořádání nároků vzniklých z této situace se opírá opět o prokazování dobré víry stavebníka. Pokud byla stavba umístěna na část cizího pozemku v dobré víře, činí náhrada za dotčenou část pozemku obecnou cenu části takto nabytého pozemku; stavebník, který dobrou víru neprokáže, bude povinen uhradit veškerou škodu.

Právní úprava týkající se smíšeného přírůstku je vztažena na typický příklad této kategorie nabývacích vztahů, tj. na osetí cizího pozemku semeny nebo osázení rostlinami. Vzhledem k uplatnění zásady „*superficies solo cedit*“ náleží vlastníkovu pozemku vše, co takovým způsobem k jeho pozemku přibude; vlastnictví k rostlinám ale nabude až tyto zapustí kořeny. Tato pasáž osnovy je opět promítnutím tradičního ustanovení občanských zákoníků. Předpoklad, že rostlinstvo vzešlé na pozemku je jeho součástí, je explicitně vyjádřen přímo v zákoně.

3.4 Vydržení

Stávající úprava vydržení, omezená na jeden paragraf zákona, je velmi zjednodušená. Tím je dáno, že problematika vydržení je častým předmětem soudního rozhodování a lze tak tuto oblast považovat za dostatečně rozvinutou prostřednictvím judikátů Nejvyššího soudu ČR, které tak dotváří výkladový rámec institutu vydržení. Vydržení, jako nabývací důvod jehož základem je uplynutí zákonem stanovené doby a existence psychického stavu individua spočívajícího v jeho vnitřním duševním přesvědčení o tom, že jeho konání (jimiž své vnitřní přesvědčení manifestuje navenek a které je tím objektivně seznatelné z pohledu jiných osob) je oprávněné. Toto vnitřní duševní přesvědčení o oprávněnosti výkonu práva k věci (dobrá víra držitele)¹⁶² musí existovat po celou vydržecí dobu, tedy dle stávající právní úpravy 3 roky u movitých věcí a 10 let u věcí nemovitých a je povinností držitele její nepřerušenu existenci nejen tvrdit, ale i dokazovat.¹⁶³ Asi nejobvyklejším případem ztráty dobré víry je podání žaloby ze strany osoby, která je skutečným vlastníkem věci a hlásí se tímto způsobem o své právo. Vzhledem k provázanosti institutu vydržení s plynutím času se při zpochybnění existence dobré víry cestou vlastnické žaloby uplatní ustanovení § 112 občanského zákoníku.¹⁶⁴ Upotřebit lze i jiné způsoby vedoucí ke ztrátě dobré víry držitele, např. upozornění ze strany vlastníka nemovitosti na neoprávněnost držby, doložené relevantním dokladem o jeho vlastnickém právu. Zpochybnění dobré víry lze dosáhnout prakticky jakýmkoliv kvalifikovaným projevem vůle vlastníka směřujícím k uplatnění jeho vlastnického práva k věci.¹⁶⁵ Na existenci dobré víry má tak vliv řada nejrůznějších skutečností, ať se již jedná o projev něčí vůle či objektivní stav, o jehož existenci se držitel dozví.

Díky bohaté judikatuře jsou vyřešeny zásadní otázky spojené s aplikací vydržení v českém právu. Rozhodovací praxe soudů se vypořádala jak s problémy právního a skutkového omylu při vydržení¹⁶⁶, tak s vydržením na základě domnělého právního titulu¹⁶⁷, stranou

¹⁶² Usnesení Nejvyššího soudu ČR spis.zn. 28 Cdo 1493/2001 ze dne 13.9.2001

¹⁶³ Usnesení Nejvyššího soudu ČR spis.zn. 22 Cdo 508/2001 ze dne 14.6.2001.

¹⁶⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis.zn. 22 Cdo 296/98 ze dne 30.11.1999.

¹⁶⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis.zn. 22 Cdo 1843/2000 ze dne 7.5.2002.

¹⁶⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis.zn. 22 Cdo 490/2001 ze dne 10.10.2002, rozsudek Nejvyššího soudu

nezůstalo ani vydržení „contra tabulas“, které se objevilo v souvislosti se znovuzavedením intabulačního principu. Na základě stávající právní úpravy rozvinuté judikaturou tak lze řešit všechny standardní situace, které mohou při vydržení práva nastat.

Stávající kusé ustanovení o vydržení v platném zákoně má být podle návrhu rozšířeno tak, aby byly odstraněny otázky, jejichž výklad byl až doposud předmětem judikatury. Předně je stanoveno, jako základní předpoklad, že oprávněný držitel, držící věc po určenou dobu, nabude věc do vlastnictví. Protože lze vydržet vlastnické právo k nemovitosti i contra tabulas¹⁶⁸, je v návrhu obsažena možnost vydržitele domoci se úpravy zápisů ve veřejných seznámech tak, aby odpovídaly skutečnému stavu. Návrh, zcela v intencích čl. 11 odst. 2 Listiny základních práv a svobod, konkretizuje případy ve kterých je nabytí vlastnického práva vydržením vyloučeno. Jednotlivé případy jsou vztaženy jednak k předmětu vydržení (k vydržení je nezpůsobilé vlastnické právo, které nelze převést), jednak k osobám, které nemohou vydržet vlastnické právo nebo vůči kterým vlastnické právo nelze vydržet. Typickým příkladem je nemožnost vydržení mezi manžely.

Návrh se rozlišováním držby na oprávněnou a poctivou částečně vrací ke kasuistickému pojetí držby podle obecného zákoníku občanského, který rozlišoval držbu pořádnou, poctivou a pravou. Podle úvodního ustanovení o vydržení v § 1082 návrhu oprávněný nebo poctivý držitel, který drží vlastnické právo po stanovenou dobu, vydrží je a nabude do vlastnictví. Poctivost a oprávněnost držby se presumuje; kdo tvrdí opak, musí svá tvrzení prokázat.

Nabytí vlastnického práva se umožňuje buď držiteli oprávněnému, nebo poctivému; je-li oprávněným držitelem definovaným podle § 985 návrhu osoba, která drží na základě právního důvodu nebo se držby ujme vlastní mocí, aniž by tím rušil cizí držbu, nabude vlastnické právo na základě onoho (platného) právního důvodu a nepotřebuje proto právo vydržet. A pokud se někdo ujme držby svou mocí bez rušení držby jiného, může snad jít jen o případ uchopení držby věci opuštěné. Držba poctivá pak vyžaduje přesvědčivý důvod, zakládající přesvědčení držitele o tom, že právo, které vykonává, mu po právu náleží.

ČR spis.zn. 22 Cdo 1130/2006 ze dne 29.6.2007, rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis.zn. 22 Cdo 1848/98 ze dne 9.3.2000.

¹⁶⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis.zn. 417/98 ze dne 24.2.2000.

Přesvědčivým důvodem bude ale muset být prokázání právního titulu, byť vadného, od kterého se odvíjí dobrá víra poctivého držitele.

Stávající délka doby potřebná k vydržení vlastnického práva má zůstat zachována, počítáno je i s možností započíst do vydržecí doby i dobu oprávněné držby právního předchůdce. Přímo je vyjádřen důsledek nevykonávání držby (oprávnění z držby plynoucích) v průběhu vydržecí doby. Nevykoná-li oprávněný držitel v průběhu oprávněné držby oprávnění z ní plynoucí po dobu delší než jeden rok, běh vydržecí doby se přeruší.

Návrh nově zakládá možnost mimořádného vydržení dvojnásobnou délkou vydržecí doby potřebné pro vydržení v případech, kdy je movitá či nemovitá věc nabyta od neoprávněného držitele nebo od osoby, která není s to prokázat právního předchůdce v držbě. Institut mimořádného vydržení v platném právu citelně chybí, protože ne vždy může držitel věci prokázat nezpochybnitelný důvod své držby a tím bývá vyloučen z možnosti drženou věc nabýt do vlastnictví.

3.5 Převod vlastnického práva

Převodu vlastnického práva, jako základnímu způsobu derivativního nabývání vlastnictví je nutno věnovat zvláštní pozornost. Návrh operuje s oslabením dogmatu o titulu a modu nabytí vlastnického práva ve vztahu k převodu movitých věcí a fakticky obrací stávající konstrukci § 133 odst. 1 platného občanského zákoníku tak, že k převodu vlastnického práva k individuálně určené movité věci dochází již samotnou smlouvou k okamžiku její účinnosti, s výhradou, nestanoví-li si smluvní strany jinak nebo nejsou-li jiné podmínky převodu určeny zákonem. Tento přístup je odůvodněn posílením funkce smlouvy a právního postavení nabyvatele věci.

Je pamatováno i na případy, kdy vlastník věci, ať movité či nemovité, převede tuto věc postupně více osobám. Rozhodným hlediskem pro řešení takových situací je, zda se jedná o věc nezapsanou či zapsanou ve veřejném seznamu. Jde-li o věc ve veřejném seznamu nezapsanou, nabude vlastnictví osoba, která je v dobré víře a jako první získá

¹⁶⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis.zn. 22 Cdo 837/98 ze dne 17.11.1999.

držbu věci, bez ohledu na to, zda věc měla být do vlastnictví získána již účinností smlouvy o převodu. Pro nabyvatele věci zapsané do veřejného seznamu platí rovněž předpoklad dobré víry spojený s tím, že je do veřejného seznamu zapsán jako první.

Novinkou v oblasti úpravy nabývání vlastnické práva v občanském zákoníku je zařazení speciální úpravy nabývání vlastnického práva k cenným papírům (§ 1095 - § 1096). Navrhovaná úprava je po faktické stránce promítnutím příslušných ustanovení stávajícího zákona č. 591/1992 Sb., o cenných papírech.

V oblasti převodu vlastnického práva k nemovitým věcem byla v prvotním předloženém materiálu navržena dvě alternativní řešení. První alternativa počítala se zachováním stávajícího způsobu převodu, tj. u nemovitých věcí podléhajících evidenci v katastru nemovitostí se převod dovrší až vkladem vlastnického práva do katastru, u nemovitých věcí v katastru nemovitostí neevidovaných se vlastnické právo nabude účinností smlouvy o převodu; druhá alternativa zaváděla konsensuální převod vlastnictví, byla však spojena s problémem spočívajícím v nemožnosti spolehlivého vyřešení otázky ochrany dobré víry v zápisy v katastru nemovitostí. Těžištěm problému ochrany dobré víry v zápisy v katastru nemovitostí je skutečnost, že tyto nejsou nadány materiální publicitou a vzhledem k současnému právnímu stavu jim materiální publicitu nelze přiznat bez poškození práv řady vlastníků. Řešení této situace počítalo s tím, že i vlastnické právo k nemovité věci se bude nabývat už okamžikem účinnosti smlouvy o převodu nemovitosti (za podmínky zachování povinnosti zápisu do katastru) s důsledkem, že na osobu zapsanou v katastru jako vlastník bude pohlíženo jako na vlastníka i kdyby vlastnické právo platně nenabyla, za předpokladu, že skutečný vlastník se nedomáhal vydání věci v subjektivní nebo objektivní lhůtě od provedení zápisu (navrhovalo se stanovit tři měsíce pro běh subjektivní lhůty a tři roky pro běh objektivní lhůty, byl-li nabyvatel v dobré víře, popř. 10letou lhůtu, pokud nabyvatel v dobré víře nebyl).

Výše uvedené návrhy zahrnuté do způsobu řešení pod označením alternativa č. 2 měly zřejmý původ v současné podobě evidence právních vztahů k nemovitostem.

K zachycení právního vývoje evidování právních vztahů k nemovitým věcem je ovšem nezbytný krátký historický exkurs.

Ještě zákon č. 141/1950 Sb. v § 112 stanovil povinnost zapsat převod vlastnictví k nemovité věci do pozemkové nebo železniční knihy, ovšem již pouze s významem deklaratorním pro účely evidence a kontroly. Éra pozemkových knih skončila vydáním zákona č. 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí; dosavadní způsob zápisu právních vztahů k nemovitostem (byť od 1.1.1950 jen s významem deklaratorním) nahradila registrace smlouvy o převodu státním notářstvím jako zvláštním justičním orgánem. Vlastnické právo k nemovitosti se původně nabývalo registrací smlouvy, od 1.4.1983 se nabývalo účinností smlouvy, přičemž k účinnosti smlouvy byla nutná její registrace státním notářstvím. Registraci přitom nepodléhaly smlouvy o převodu vlastnictví nemovitosti do socialistického vlastnictví. Úkolem Ústřední správy geodézie a kartografie jako orgánu zřízeného k vedení evidence nemovitostí podle zákona č. 22/1964 Sb. bylo zajišťovat přehled údajů o nemovitostech.

Rozkotání ucelené soustavy pozemkových knih a podmínek pro jejich vedení, zapříčiněné opuštěním intabulačního principu, bylo v souladu s ideovými zásadami tehdejšího režimu, který v této době kladl velký důraz hlavně na užívací vztahy k nemovitostem. Pro státní plánování výroby nebylo rozhodné, kdo nemovitý majetek vlastní, ale kdo jej užívá. Získání přehledu o užívacích právech stálo i za zřízením tzv. Jednotné evidence půdy, vedené orgány geodézie, kde na rozdíl od pozemkové knihy a pozemkového katastru nebyly evidovány vlastnické vztahy, ale vztahy uživatelů. Teprve na počátku 60. let 20. století bylo přistoupeno i k evidenci vlastnické. Po počátečních úvahách o uvedení pozemkových knih a katastru nemovitostí do souladu s faktickým stavem se pro náročnost tohoto řešení přistoupilo k vybudování nové evidence, zřízené zákonem č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí. Evidence nemovitostí bylo budována postupně. V první fázi se do ní průběžně zapisovaly vlastnické vztahy při jejich změnách na základě předložených listin, ve druhé fázi se evidence zakládala komplexně po jednotlivých katastrálních územích, kdy se do evidence doplňovaly údaje o zápisech z pozemkových knih, z listin o právních vztazích k nemovitostem předkládaných občany a organizacemi a z dalších šetření evidujícího orgánu. Cílem bylo, aby ke každé nemovitosti byl zapsán její

vlastník. Některé právní vztahy byly ovšem z evidence vyloučeny, týkalo se to např. zemědělských a lesních pozemků, sloučených do větších celků a užívaných socialistickými organizacemi, u nichž jejich původní vlastníci zapisováni nebyli.

Evidence nemovitostí, jak už sám název naznačuje, byla vybudována na evidenčním principu, za účelem dodávat plánovací podklady pro národní hospodářství. Sloužila sice též jako podklad pro sepisování smluv jako způsob ověření si vlastnických vztahů, jenže nezávazně; ověřit si soulad skutečností zapsaných v evidenci se skutečným stavem však nebylo kde, takže i přes nezávaznost údajů v ní obsažených byla hojně používána. Důsledkem mohlo být, že při nabytí vlastnictví od nevlastníka zůstaly nabyvateli oči pro pláč, protože se v nouzi nemohl dovolat ani vydržení, které jako právní institut zrušil občanský zákoník č. 40/1964 Sb.

Jak již bylo uvedeno v části věnované smluvnímu nabývání vlastnického práva za platnosti občanského zákoníku z roku 1964 (v původním znění), při smluvních převodech nemovitého majetku do osobního nebo soukromého vlastnictví se vlastnictví se vlastnické právo nabývalo registrací smlouvy o převodu státním notářstvím. Byla-li smlouva zaregistrována, mělo státní notářství zaslat její kopii na příslušný úřad geodézie, kde měla být provedena změna v evidenci vlastnických vztahů. Ani po úspěšné registraci nebyl tento postup bez rizika. Vyšlo-li dodatečně najevo, že smlouva o převodu je neplatná, ani provedený zápis nabyvatele nemovitosti jako vlastníka na základě této neplatné smlouvy v evidenci nemovitostí neochránil. Jak uvedl Nejvyšší soud ČSSR pod spis. zn. Pls. 1/67 ze dne 21.2.1967: *„Otázka platnosti smlouvy není výrokem státního notářství výslovně řešena; tuto otázku si státní notářství musí posoudit obdobně jako otázku předběžnou. Nic tedy nebrání tomu, aby otázka platnosti či neplatnosti smlouvy mohla být zjišťována nezávisle na registraci smlouvy v soudním řízení.“* I zapsaný vlastník tak mohl soudním výrokem kdykoliv své vlastnictví pozbýt.

Mechanismus nabývání vlastnictví k nemovitostem se prakticky nezměnil ani po novele občanského zákoníku provedené zákonem č. 509/1991 Sb., dotklo se ho jen zrušení jednotlivých druhů vlastnictví. Změna nastala až po přijetí zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, jímž bylo změněno ustanovení § 133 odst. 2 OZ tak, že převádí-li se vlastnictví na základě smlouvy, nabývá se

vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí. Pro převody nemovitostí nezapsaných v katastru doplnil zákon č. 89/1996 Sb. v § 133 stávajícího občanského zákoníku odstavec třetí, podle něhož se vlastnické právo k nemovitostem nezapsaným v katastru nemovitostí převádí účinností smlouvy.

Současná situace je taková, že ohledně stavu zápisů v katastru nemovitostí nelze získat dostatečnou jistotu, že tyto zápisy stoprocentně odrážejí reálný stav vlastnictví nemovitostí.¹⁶⁹ Za jednu z příčin tohoto stavu je považován přístup k vedení evidence nemovitostí v minulosti, daný tehdy platnými právními předpisy a především zavržení propracovaného knihovního systému a následný, často chaotický přehled vlastnických práv převzatých od středisek Geodézie včetně jejích chyb, vedoucích k duplicitám zápisu vlastnických práv. Otázkou je též vliv kombinace katastru a pozemkové knihy, které vytváří hybridní celek bez ohledu na původní funkce jeho součástí. Po významové stránce bývá katastr chápán jako veřejný technický soupis pozemků vedený správním orgánem, zatímco pozemková kniha je veřejným soupisem právních skutečností týkajících se pozemků, do něhož jsou prováděny zápisy s právotvorným účinkem. Ačkoliv oddělená evidence typu katastru a pozemkových knih existovala ještě v předválečné Československé republice, již tehdy se objevily názory podporující sloučení obou evidencí do jednoho celku.

Z pohledu na navrhované varianty úpravy v návrhu občanského zákoníku se propojení pozemkových evidencí a jejich vedení správním orgánem promítlo mimo jiné i do debaty o přezkumných pravomocích správního orgánu ve vztahu ke smlouvě o převodu vlastnického práva k nemovitosti. Ovlivnilo tuto diskusi, chápáno jako nedostatek stávající právní úpravy, jako jev svědčící spíše pro obhajobu zavedení konsensuálního principu při nabývání nemovitostí

Platná právní úprava nastoluje přezkum v mezích daných § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., tj. správní orgán zkoumá, zda navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru, zda navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin, zda právní úkon týkající se převodu vlastnického práva, nebo zřízení, nebo zániku jiného práva

¹⁶⁹ K tomu např. i nálezy Ústavního soudu ČR spis.zn. II. ÚS 91/98, II. ÚS 349/03.

je určitý a srozumitelný, zda je učiněn v předepsané formě, zda účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu a zda účastník řízení není omezen ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu. Tímto je vymezena působnost správního orgánu pro přezkouvání předložené smlouvy o převodu vlastnického práva. Správní orgán nemá možnost přezkoumat předloženou listinu z hlediska platnosti nebo účinnosti podle předpisů občanského práva a nelze tak vyloučit vklad vlastnického práva na základě neplatné smlouvy se všemi důsledky pro každého dalšího nabyvatele nemovitosti.

Argumentovat ve prospěch zavedení konsensuálního způsobu nabývání vlastnického práva k nemovitostem požadavky na platnost smlouvy opřené o kontrast mezi nastíněnou působností správního orgánu a možnostmi, které by měl pro přezkum soudní orgán je ale zdůvodněním poněkud neúplným. Totéž platilo i v době, kdy zápisy do pozemkových knih byly prováděny knihovními soudy, takže se jedná o pokračování již kdysi existujícího postupu. Ostatně ani obecný knihovní zákon č. 95/1871 ř.z. nehovořil o komplexním přezkumu smlouvy z hlediska její platnosti či neplatnosti, ale pouze o přezkumu v rozsahu, zda listina splňuje požadavky na formu podmiňující její platnost a zda z listiny plyne platný právní důvod převodu vlastnického práva¹⁷⁰. Neplatnost smlouvy tak musela vyplývat z listiny samotné.

V této souvislosti je tak trochu paradoxní, že jediným obdobím, kdy platnost smlouvy měla být posuzována v plném rozsahu, byla doba od 1.4.1964 do 31.12.1991. Dělo se tak podle ustanovení § 63 odst. 1 zákona č. 95/1963 Sb., notářského řádu a je skutečností, že i přes zákonem uložený přezkum byla tehdy provedena řada registrací neplatných smluv. Typickým důvodem pro neplatnost smlouvy bylo obcházení cenových předpisů. S nastoleným stavem, kdy docházelo k registraci smluv o převodu nemovitostí státním notářstvím, se zpočátku spojovalo očekávání, že takto registrované smlouvy, jejichž platnost byla státním notářstvím garantována, nemohou být ohledně své platnosti zpochybněny. Této představě však učinilo konec i rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSSR publikované pod značkou R 65/72, podle něhož „rozhodnutí státního notářství o registraci

¹⁷⁰ Ustanovení § 26 zákona č. 95/1871 ř.z.

smlouvy nevylučuje, že by platnost smlouvy nebylo možno napadat žalobou u soudu“. Nemožnost posouzení platnosti smlouvy v nesporném řízení pak začátkem 90. let vedla ke změně uvedeného ustanovení notářského řádu a formulace o úplném přezkoumání platnosti smlouvy byla vypuštěna a nahrazena zkoumáním formálních předpokladů platnosti smlouvy. Tuto konstrukci převzal i zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem č. 265/1992 Sb.

Možnosti řešení stavu panujícího v oblasti převodu vlastnických práv k nemovitosti jsou pro futuro v zásadě omezeny na dvě existující formy, s nimiž lze svázat převod vlastnického práva k nemovité věci. Při výběru nejvhodnějšího řešení je přirozeně nutné započítat klady a zápory každého z nich a rovněž je nutné zohlednit čeho všeho má být vlastně dosaženo ve vztahu k současnému stavu. Tradiční způsob evidence právních vztahů k nemovitostem v podobě pozemkových knih je formou historicky úctyhodnou a osvědčenou, přináší pozitiva v podobě zásady legality a zásady materiální publicity, čímž zajišťují ochranu dobré víry třetích osob, ovšem zároveň jej nelze beze zbytku uplatnit na všechny druhy právních vztahů k nemovitostem (jakými jsou např. práva vzniklá děděním, vydržením nebo vzniklá ex lege). Intabulační princip by tak zůstal omezen na převody vlastnického práva a vytváření dalších evidenčních nástrojů pro ostatní druhy právních vztahů k nemovitostem by vedlo k složitému a nepřehlednému stavu.

Proti znovuzavedení institutu pozemkových knih a knihovních práv hovoří i technické a organizační náklady, nehledě na skutečnost, že jejich obsahová stránka by se musela opírat o stávající evidenci katastru nemovitostí. Výsledkem by pak mohla být řada dlouhotrvajících vlastnických sporů a s tím související zahlcení soudů.

Nahrazení současného stavu konsensuálním principem, jehož podoba jako alternativního řešení je v návrhu občanského zákoníku obsažena, odbourává sice ingerenci správních, popř. soudních orgánů do oblasti smluvního nabývání vlastnického práva, ale jeho zjevnou nevýhodou je, že již nebude existovat centrální registr údajů o právních vztazích k nemovitostem vztažený k výsledku řízení a rozhodnutí příslušného orgánu, čímž vzniká riziko, že v povědomí o vlastnictví nemovitostí vznikne chaos a důsledkem bude nejistota třetích osob ve vztahu k nabývanému nemovitému majetku. Intabulační princip naproti tomu zaručuje maximální soulad zápisů ve veřejné evidenci se skutečným stavem,

protože všechna práva zapisovaná do veřejné evidence vznikají právě jejich zápisem. Odpadne-li rozhodnutí správního, popř. soudního orgánu jakožto klíčový moment pro převod vlastnického práva, je nezbytné jej nahradit něčím, co umožní převodci bezpečně prokázat vlastnický titul.

Návrh občanského zákoníku v tomto směru operoval s veřejnou listinou, dokumentem s náležitostmi schopnými bezpečně prokázat převáděné vlastnické právo k nemovitosti. Podkladem pro konsensuální převod vlastnického práva k nemovitosti tak má být soukromoprávní smlouva pořízená ve formě veřejné listiny k tomu pověřeným orgánem, zřejmě notářem. Uvažované zavedení notářského přímusu by tak bylo další podstatnou změnou stávající praxe a jako každá změna by vedlo k dalším praktickým otázkám, např. spojeným s nutnou „územní rajonizací“ příslušnosti jednotlivých notářů pro katastrální území nebo odpovědnosti za platnost či neplatnost sjednané a v podobě veřejné listiny vyhotovené smlouvy. Obsah každé smlouvy je určován jejím předmětem a právním jednáním, které se k němu váže, a je výrazem svobodné a vážné vůle smluvních stran. To znamená, že za informace vložené do smlouvy zpracovávané do podoby veřejné listiny nesou odpovědnost smluvní strany, protože osoba pověřená vyhotovením takové smlouvy nemůže znát pohnutky vedoucí smluvní strany k uzavření smlouvy (např. nedostatek svobodné vůle smluvní strany). O odpovědnosti zpracovatele takové smlouvy lze uvažovat jen do té míry, do jaké je schopen nést odpovědnost s ohledem na poskytnuté informace. Naopak odpovědnost za poskytnuté informace vedoucí ke zpracování smlouvy je věcí smluvních stran. Z historického pohledu, odpovědnost osob za platnost soukromoprávního jednání byla propracována v zákoně č. 95/1871 ř.z., který požadoval odevzdání vlastnického práva k nemovitosti dosavadním vlastníkem novému vlastníkov. Listina, (soukromá smlouva) která byla podkladem pro vklad vlastnického práva, musela obsahovat výslovné prohlášení stávajícího vlastníka, jehož právo mělo být převedeno (popř. omezeno či zatíženo), že přivoluje v vklad¹⁷¹. Za tuto intabulační doložku a za na jejím základě knihovním soudem učiněný vklad práva přejímal dosavadní vlastník úplnou odpovědnost, protože jak doložka, tak vklad provedený soudem do pozemkové knihy byly důsledkem jeho právního jednání.

¹⁷¹ Ustanovení § 32 zákona č. 95/1871 ř.z.

Slabinou dnešního podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí je, že návrh může být podán samostatně nabyvatelem bez další součinnosti osoby, která vlastnické právo pozbývá, protože je zde dán předpoklad, že strany si převod vlastnického práva předem ujednaly ve smlouvě. Platnost smlouvy je katastrálním úřadem přezkoumána co do důvodů uvedených v § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. a jelikož se jedná o soukromoprávní úkon, nelze, splňuje-li smlouva podmínky zákona, přičítat správnímu orgánu, popř. státu odpovědnost za její neplatnost z jiných příčin. Význam evidence právních vztahů k nemovitostem vede k tomu, že stát je povinen dbát o to, aby se zápisy v evidenci co nejvíce přiblížily skutečnému stavu. Dosažení úplné harmonie mezi stavem zápisů a realitou je sice nemožné, mimo jiné i kvůli nemožnosti zajistit platnost všech smluv, jimiž se vlastnické právo k nemovitostem převádí, ale lze se takovému stavu alespoň přiblížit. Proto je v maximální možné míře zapotřebí chránit dobrou víru osob jednajících v důvěře v zápisy v evidenci i tehdy, pokud je v ní jako vlastník zapsána osoba, která ve skutečnosti vlastníkem není. To vede k uplatňování vhodných nástrojů, jejichž prostřednictvím se lze přiblížit ideálnímu stavu a dostat tak zásadě ochrany dobré víry. Přenos této funkce z centrálně vedeného a hierarchicky uspořádaného systému na autonomní jednotky typu notářů může mít za následek rozpad celého systému a zvrát v úsilí o dosažení onoho maximálně možného souladu zápisů v evidencích se skutečností, nehledě na to, že při uplatnění konsensuálního principu v jeho ryzí podobě by i zápisy prováděné do evidence nemovitostí na základě veřejné listiny měly jen evidenční povahu, takže nelze vyloučit změny ve vlastnických vztazích i bez zápisu do evidence. Tato hrozba je reálně dána podnikavostí a vynalézavostí části adresátů právních norem při obcházení právních předpisů a je téměř jisté, že při snaze smluvních stran vyhnout se např. poplatku za vyhotovení smlouvy s povahou veřejné listiny zvolí raději nějakou levnější a zřejmě i rizikovější cestu. Přechod na konsensuální systém dále nepřináší odpověď na otázku, jakým způsobem budou dále evidovány právní vztahy k nemovitostem založené mimosmluvně, např. rozhodnutím soudu.

Shrme-li proto podstatné problémy vážící se k oběma možným způsobům převodů vlastnictví k nemovitostem, musíme dojít k závěru, že nelze učinit prostý výběr jednoho či druhého řešení, ale kýženou metou budiž pokusit se najít způsob, kterým budou

nejběžnější problémy eliminovány a upravit smluvní převody nemovitostí tak, aby odpovídaly moderním trendům a zajistily právní jistotu účastníků a třetích osob. Z tohoto nejobecnějšího vymezení plyne minimum toho, co se má požadovat: ústředním prvkem musí být bezvadný nabývací právní titul (smlouva), na jejímž základě bude v evidenci právních vztahů k nemovitostem provedena změna vlastnického práva a její následné zveřejnění s účinky erga omnes. Z tohoto pohledu bylo zajímavým příspěvkem do diskuse nad problematikou budoucí právní úpravy nabývání nemovitostí vystoupení JUDr. Miloslava Jindřicha¹⁷² v rámci Diskusního fóra nad občanským zákoníkem, konaného dne 22. února 2008 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze. Výstižně zde byla popsána úskalí navržené právní úpravy a kriticky zhodnoceny možnosti z ní plynoucí. Resumé vyznělo jednoznačně ve prospěch konsensuálního principu nabývání vlastnického práva k nemovitým věcem, ovšem za předpokladu zavedení nezbytných preventivních a následných kontrolních mechanismů zajišťujících právní jistotu jak účastníků smlouvy o převodu nemovitých věcí, tak široké veřejnosti.

Za způsob, jak toho dosáhnout, byla ve zmíněném příspěvku označena preventivní kontrola platnosti titulu, s níž jde ruku v ruce stanovení notářského, popř. advokátského přímusu pro sepisování smluv o převodech nemovitostí¹⁷³, stanovení účinnosti vzniku, změn nebo zániku věcných práv k nemovitostem vůči všem až zveřejněním zápisu ve veřejné evidenci, která musí existovat v rámci stávajícího katastru nemovitostí a s tím související stanovení povinnosti notáře či advokáta, aby bez zbytečného odkladu po sepsání smlouvy zajistil provedení příslušného zápisu změny ve veřejném seznamu.

Nezbytnost aplikovat uvedené principy byla dána mimo jiné i tím, že ač návrh občanského zákoníku ve své tehdejší podobě (tj. ve verzi k měsíci červnu 2008) zjevně

¹⁷² Publikováno v Ad Notam č. 2/2008

¹⁷³ Tato myšlenka zjevně padla na úrodnou půdu a i když stávající způsob převodu věcných práv k nemovitostem formou vkladu do katastru nemovitostí zůstal nakonec zachován, objevila se v pozměňovacím návrhu poslance JUDr. Stanislava Polčáka, který byl usnesením ústavně právního výboru z 33. schůze konané dne 10. a 11. 10. 2011 (č. sněmovního tisku 362/2) doporučen Poslanecké sněmovně k přijetí jako doplnění § 552 návrhu zákona: písemnou formu sepsanou notářským zápisem nebo advokátním sepisem vyžaduje právní jednání, kterým zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší. Nicméně Poslanecká sněmovna tento návrh neschválila, neboť ve znění předloženém Senátu Parlamentu ČR se již nevyskytuje (§ 560 návrhu zákona). Myšlenka advokátského či notářského přímusu při sepisování smluv o převodu nemovitostí se v Parlamentu ČR opět (neúspěšně) objevila při přípravě novely zákona č. 265/1992 Sb. v roce 2013.

preferoval variantu konsensuálního nabývání vlastnického práva k nemovitým věcem s okamžikem účinků převodu vázaným k následnému zápisu vlastnického práva do veřejného seznamu, na rozdíl od své předešlé verze již (alespoň ne výslovně) nepočítal se základním prvkem, na jehož existenci byla tato forma převodu navázána, totiž na projev preventivní kontroly kvalifikovanou osobou v podobě povinné formy veřejné listiny pro smlouvu o převodu nemovitosti.

Vzhledem k pohnutému historickému vývoji právní úpravy nabývání vlastnického práva k nemovitostem je těžké zodpovědně posoudit, který z navržených způsobů by byl tím pravým, nicméně i přes přihlédnutí ke stávajícímu stavu zápisů v katastru nemovitostí se nabízí otázka, zda by řešení vyjádřené ve druhé alternativě převodu vlastnického práva k nemovitým věcem bez zapracování nezbytných pojistek nebylo s to způsobit ještě větší nesrovnalosti v evidenci právních vztahů k nemovitostem, a v důsledku toho i znemožnit postupné uvedení informací obsažených v katastru do souladu se skutečným stavem vlastnických a jiných vztahů k nemovitému majetku. Naopak se zdá, že i přes stanovení povinnosti podat návrh na zápis změny vlastnického práva po již učiněném majetkoprávním jednání by navržený způsob vedl ještě k hlubšímu rozkolísání evidence nemovitostí s nevyhnutelným dopadem na jistoty vlastnických vztahů. Byť je zřejmé, že zajištění maximální možné shody stavu zápisů v katastru s realitou je během na dlouhou trať, přece jen lze doufat, že takový okamžik v budoucnu nastane a bude tak možné zajistit materiální publicitu v pozitivním i negativním smyslu a ochranu dobré víry v zápisy v katastru nemovitostí. Za takových okolností se zdá přijatelné oslabení postavení vlastníka nezapsaného ve veřejné evidenci jakožto důsledek aplikace principu *vigilantibus iura*, tj. že každý vlastník by měl ve vlastním zájmu učinit vše proto, aby jeho vlastnictví bylo nezpochybnitelným a prokazatelným. Při rozhodování o tom, který z předložených způsobů zvolit je rovněž třeba zohlednit vliv občanského povědomí o právních vztazích k nemovitostem a jeho dopad na ekonomické vztahy.

Téma nabývání vlastnického práva k nemovitým věcem se díky návrhu nového občanskoprávního kodexu stalo velmi frekventovaným, a stejně jako i řada jiných institutů obsažených v návrhu občanského zákoníku se i ono logicky vyvíjí a proměňuje, což opět

úzce souvisí s tím, že návrh sám není statickým dílem, ale má svou vnitřní dynamiku, se kterou reaguje na ohlasy odborné i laické veřejnosti. Právě odezvy na předložený návrh dvou alternativ úpravy nabývání vlastnického práva k nemovitým věcem vedly nakonec k tomu, že stávající postup pro nabytí vlastnictví k nemovité věci evidované v katastru nemovitostí¹⁷⁴ zůstal zachován, a zároveň návrh zavádí materiální publicitu zápisů věcných práv do veřejného seznamu. Činí tak v obecných ustanoveních k věcným právům, kde v § 974 odst. 2 stanovuje, že je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Rovněž tak platí, že bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje. Návrh v ustanoveních § 974 až § 980 rozvádí princip materiální publicity veřejných seznamů a ochrany dobré víry osob jednajících ve víře ve správnost údajů uvedených ve veřejných seznamech, např. formou poznámek spornosti. Důsledná ochrana dobré víry ve stav zápisů věcných práv zapsaných do veřejných seznamů ve vztahu ke katastru nemovitostí vyžaduje vůči dotčeným osobám poskytnutí přiměřené doby k tomu, aby se postaraly o uvedení stavu zapsaného do katastru do souladu se zápisem skutečným.

Závažnost změny, jakou je v oblasti právních vztahů k nemovitostem návrat k principu „superficies solo cedit“ má odraz v přechodných ustanovení zákoníku. Je zjevné, že právní spojení stavby s pozemkem v jedinou nemovitou věc nelze ve všech situacích zajistit postupem obdobně přímým a jednoduchým, jakým bylo vlastnické právo k pozemku a ke stavbě občanským zákoníkem z r. 1950 právně odděleno. Proto je zakotveno obnovení tohoto právního spojení dnem účinnosti nového zákona jen v těch případech, kdy dosavadní oddělené vlastnické právo k pozemku i ke stavbě náleží téže osobě. Naopak v případech, kdy vlastnické právo k pozemku a ke stavbě náleží různým osobám, odkládá se právní spojení pozemku a stavby v jednu nemovitou věc až do doby, kdy se vlastnictví pozemku i stavby spojí v rukou jediného vlastníka. Za tím účelem je v intertemporálních ustanoveních založeno vlastníkovu pozemku zákonné předkupní právo ke stavbě a vlastníku stavby zákonné předkupní právo k pozemku, popřípadě k příslušné části pozemku, lze-li pozemek funkčně rozdělit.¹⁷⁵

¹⁷⁴ Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

¹⁷⁵ Ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb.

Zvláštní úpravu vyžaduje situace, kdy se převádí pozemek, na němž je zřízena některá ze staveb, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí, jako jsou např. drobné stavby, stavby, které nejsou budovami, některé technické stavby a další. Protože takové stavby nejsou zapsány do veřejného seznamu, nelze se opřít o zásadu veřejné důvěry v katastr, a není tedy ani vyloučen případ, kdy vlastník pozemku převede vlastnické právo k pozemku a nabyvatel bude vzhledem k okolnostem konkrétního případu v dobré víře, že nabývá vlastnické právo k pozemku i se stavbou. I v těchto případech dojde k právnímu spojení stavby s pozemkem a k vzniku vlastnického práva nabyvatele. Dosavadní vlastník stavby však musí být za ztrátu vlastnického práva odškodněn, a proto se mu zakládá právo na náhradu škody vůči zciziteli.¹⁷⁶

Potřeba další zvláštní úpravy vznikla pro situaci, kdy stavba zasahuje několik pozemků. Pro tyto případy se stanovuje, že se právní pravidla o sjednocení vlastnického práva ke stavbě a pozemku vztahují jen na pozemek, na němž stojí převážná část stavby, zatímco pokud jde o pozemky, na něž části stavby jen přesahují, se použijí ustanovení o přestavku.

Nabývání vlastnického práva k nemovitým věcem evidovaným ve veřejnoprávní evidenci (veřejném seznamu) je nerozlučně spjata s novou právní úpravou takových seznamů. Stávající předpisy upravující oblast evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitým věcem¹⁷⁷ zjevně nebudou předpokladům stanoveným v novém občanském zákoníku vyhovovat. Příslušné zákony, ač již více jak desetkrát novelizovány, odráží stávající právní stav a jejich další zásadní novelizace, kterou by byly přizpůsobeny podmínkám nového občanského zákoníku by byla natolik velkým zásahem, že se jako průchodnější jevílo upravit tuto oblast úplně novým zákonem. Nesporným přínosem takového řešení je odstranění duální úpravy katastru z časů československé federace (úprava vlastnického práva byla kompetencí federace a evidování vlastnictví bylo kompetencí republik) a již od počátku důsledné promítnutí zásad, na kterých má být veřejná evidence právních vztahů k nemovitostem založena, tedy v první řadě zásady

¹⁷⁶ Ustanovení § 3057 zákona č. 89/2012 Sb.

¹⁷⁷ Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky a zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

materiální publicity zápisů v katastru.¹⁷⁸ Dále je cílem nového zákona omezit dosavadní široké použití evidenčního principu v podobě stávajícího záznamu, kdy zapisovaná práva vznikají nezávisle na jejich zápisu do veřejné evidence. V neposlední řadě má nový zákon o katastru garantovat plné uplatnění zásady priority zápisů, která pro něj vyplynula i z ustanovení nového občanského zákoníku.¹⁷⁹ Důrazem na striktní dodržování zásady priority (a logické návaznosti zapisovaných právních vztahů) by se do budoucna mělo předejít tomu, že k jedné nemovitosti bude vznikat duplicitní zápis vlastnictví. Materiální publicita zápisů v katastru s sebou přináší i změnu v dosavadním rozlišování zápisů věcných práv vkladem a záznamem. Záznam, jako forma doposud sloužící k zápisu věcných práv, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin do katastru nemovitostí má být napříště vyhrazen jen pro zápis práv souvisejících s právy věcnými. Veškerá věcná práva zapisovaná do katastru, jejichž katalog má být na základě nového občanského zákoníku v katastrálním zákoně podstatně rozšířen, budou zapisována výlučně vkladem. V rámci vkladového řízení bude kladen důraz na kontrolu obsahu vkladových listin, kdy rozsah přezkumu vkladových listin má být na rozdíl od vymezení daného stávajícím ustanovením § 5 zákona č. 265/1992 Sb. rozšířen o zkoumání důvodů pro které by právní jednání mohlo být neplatné, a to důvodů plynoucích jak z listiny samé, tak i ze stavu daného dosavadními zápisy v katastru.

3.6 Nabytí vlastnictví od nevlastníka

Zvláštní místo zaujímá v návrhu občanského zákoníku úprava nabývání od nevlastníka, resp. od neoprávněné osoby, kdy formálně i obsahově bezvadný titul převodu není s to založit vlastnické právo nabyvatele a stává se pouze podmínkou pro prokázání dobré víry nabyvatele v oprávnění převodce vlastnictví převést. Hlavním rozlišujícím znakem v takových případech je to, zda se jedná o věc nezapsanou či zapsanou do veřejného seznamu. V případě věci ve veřejném seznamu nezapsané se stanovuje, že převede-li

¹⁷⁸ Zásada materiální publicity veřejného seznamu je dána ustanoveními § 980 až § 986 zákona č. 89/2012 Sb.

¹⁷⁹ Ustanovení § 982 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

neoprávněná osoba¹⁸⁰ věc nabyvateli tak, že nabyvatel je vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře, že převodce je oprávněn na něj vlastnické právo převést, stane se nabyvatel vlastníkem věci. Zároveň je poskytnuta ochrana osobám, které byly převodem vlastnického práva neoprávněným zbaveny svého vlastnictví úmyslným trestným činem. U věcí zapsaných ve veřejných seznamech se předpokládá použití ustanovení zakládajících materiální publicitu zápisů do veřejných seznamů; bylo-li zapsáno vlastnické právo osoby jednající v dobré víře, že jí toto právo náleží, má se za to, že tato osoba je vlastníkem.

Stejně jako v jiných právních institutech návrhu občanského zákoníku i zde je navržená úprava plodem určitého vývoje a z původní díkce návrhu (ještě uvádějící alternativní řešení souvisejícími s otázkou možného konsensuálního způsobu nabývání vlastnictví) se znění postupně rozvíjelo a precizovalo.

V osnově návrhu z roku 2005 se v případě věcí nezapsaných do veřejného seznamu vycházelo ze dvou skutkových podstat, kdy prvá se týkala takových způsobů nabytí věci, při nichž nabyvatel pravidelně je v dobré víře, že ji nabyvá od osoby oprávněné věc zcizit jako od vlastníka nebo od osoby oprávněné ke zcizení věci. Typická jednání tohoto druhu byla v návrhu příkladným výčtem uvedena¹⁸¹. Protože však dobrou víru nabyvatele není a priori možné vyloučit ani v některých dalších případech, vyžadovalo se pro takové situace, aby nabyvatel svoji dobrou víru prokázal. Ani jedna z uvedených skutkových podstat se ovšem neměla uplatnit v případě, kdy byl vlastník zbaven vlastnictví věci úmyslným trestným činem. Ochrana původního vlastníka věci byla řešena cestou roční prekluzivní lhůty, v níž měl vlastník možnost prokázat, že byl svého vlastnictví zbaven úmyslným trestným činem. Důsledkem prokázání této skutečnosti mělo být zrušení převodu věci na třetí osobu a její navrácení vlastníkov, za současného odškodnění třetí osoby tím, kdo na ni věc, získanou úmyslným trestným činem, převedl. Myšlenka roční

¹⁸⁰ V ranějších verzích návrhu označen jako „nevlastník“, ovšem vzhledem k tomu, že i osoba odlišná od vlastníka, např. komisionář, může jako „nevlastník“ za právem předvídaných okolností věc oprávněně zcizit, vedla k užití zpřesněného výrazu „neoprávněná osoba“.

¹⁸¹ Veřejná dražba, nabytí od podnikatele v rámci jeho podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku anebo nabytí za úplatu od někoho, komu vlastník sám věc svěřil. V roce 2007 byly do příkladného výčtu doplněny další dvě jednání, a to nabytí od neoprávněného dědice, jemuž bylo dědictví potvrzeno a nabytí na regulovaném trhu. V roce 2009 bylo vypuštěno ustanovení o nabytí na regulovaném trhu a doplněno nabytí při obchodu s investičním nástrojem nebo s cenným papírem na doručitele a nabytí při obchodu na komoditní burze.

prekluzivní lhůty stanovené vlastníku věci pro prokázání, že byl svého vlastnického práva zbaven úmyslným trestným činem byla posléze opuštěna a vlastník tak prokázáním uvedené skutečnosti může bez takto stanoveného časového omezení zpochybnit dobrou víru nabyvatele v oprávnění převodce převést vlastnické právo k věci.

Pro nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí se původně nepodařilo nalézt způsob, jak posílit dobrou víru v údaje zapsané v katastru nemovitostí a zajistit ochranu osob jednajících v dobré víře v zápisy vlastnických a jiných věcných práv do katastru v případě, že tato práva nabudou od osoby zapsané v katastru jako osoba oprávněná, byť ta oprávněnou osobou ve skutečnosti není. Byla proto předložena alternativní řešení¹⁸²: buď hledět na dobromyslného nabyvatele zapsaného v katastru jako na vlastníka, pokud se skutečný vlastník ve lhůtě tří měsíců ode dne, kdy se o provedení zápisu dozvěděl, nejpozději však do tří let, nedomáhal po tomto nabyvateli vydání věci (nejednalo-li se o dobromyslného nabyvatele, potom se lhůta prodloužila na deset let ode dne provedení zápisu), nebo zavést pro nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem konsensuální systém s povinnou formou veřejné listiny pro převod vlastnického práva k nemovité věci a spojit zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí s negativní publicitou. Tím by byla poskytnuta osobám jednajícím v dobré víře v zápisy v katastru nemovitostí¹⁸³ plná ochrana a byla by vůči těmto osobám vyloučena možnost uplatnit námitku, že zápis neodpovídá skutečnosti. Volba mezi intabulačním a konsensuálním nabýváním vlastnického práva k nemovitým věcem byla nakonec rozhodnuta ve prospěch prvního z nich zavedením vyvratitelné právní domněnky o souladu stavu zapsaného se stavem skutečným.

Ve verzi návrhu občanského zákoníku z roku 2007 zůstal zachován předpoklad dobré víry se zřetelem ke všem okolnostem o tom, že převodce je oprávněn vlastnické právo převést, příkladný výčet právních jednání i ustanovení o tom, že k převodu může dojít i za jiných okolností než popsaných v dotčeném ustanovení návrhu, byl-li nabyvatel ve vztahu k oprávnění převodce převést věc v dobré víře a rovněž s výjimkou, že původní

¹⁸² Aplikovaná i na movité věci zapsané ve veřejném seznamu.

¹⁸³ Kdo v dobré víře nabytí vlastnické právo k nemovité věci zapsané do katastru, považuje se za skutečného vlastníka (alternativa II. § 966 návrhu ve stavu k roku 2005).

vlastník věci do jednoho roku ode dne převodu neprokáže, že byl zbaven vlastnictví úmyslným trestným činem. Změna se objevila v podobě ustanovení hovořícího o zápisu vlastnického práva k věci zapsané ve veřejném seznamu ve prospěch osoby, která byla v dobré víře že jí vlastnické právo náleží; zde návrh odkázal na obecná pravidla o negativní a pozitivní publicitě zápisů do veřejných seznamů.¹⁸⁴ Takto navržený stav doznal změny v podobě vypuštění odkazu na obecná pravidla materiální publicity veřejných seznamů, protože co je stanoveno jako obecný princip¹⁸⁵, nemusí být zvláště zdůrazněno pro případy, na které obecný princip rovněž dopadá.

Úprava nabývání vlastnického práva od nevlastníka vykrystalizovala do podoby, ve které se počítá s několika způsoby řešení postihujícími možné situace vznikající při nabývacích jednáních. Ustanovení § 1101 návrhu předpokládá, že vlastnictví k věci nezapsané ve veřejném seznamu nabude ten, kdo se zřetelem ke všem okolnostem nabytí věc v dobré víře v oprávnění druhé smluvní strany věc platně převést ve standardních, v tomto ustanovení uvedených situacích. Mimo to návrh v následujícím ustanovení počítá i se situacemi rovněž standardními, ale nesoucími prvek zvýšeného rizika (nákupy v bazarech, zastavárnách apod., kde je vyšší míra pravděpodobnosti, že věc byla získána ne zcela legálním způsobem). Zde návrh prolamuje ochranu dobré víry nabyvatele ve prospěch původního vlastníka věci, pokud tento prokáže, že mu věc byla odňata proti jeho vůli. Nabyvatele takové věci pak stíhá povinnost vydat ji vlastníku, ovšem jen tehdy, neuplynulo-li od jejího pozbytí více jak tři roky.

Je pamatováno i na případy, kdy někdo nabude věc jinak, než způsoby uvedenými v předchozích ustanoveních; stane-li se tak, nabude vlastnictví k věci jen tehdy, prokáže-li svou dobrou víru v oprávnění převodce převést vlastnické právo; uvedené neplatí v případech, kdy vlastník věci pozbyl vlastnictví ztrátou nebo úmyslným trestným činem.

¹⁸⁴ Tato pravidla byla tehdy navržena v alternativní podobě v § 873 návrhu ve stavu k roku 2007.

¹⁸⁵ Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje.

Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem; bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.

3.7 Nabytí vlastnictví rozhodnutím orgánu veřejné moci

Obdobně jako v platném občanském zákoníku (§ 132 odst. 2) upravuje návrh nabytí vlastnického práva rozhodnutím orgánu veřejné moci, tj. pouze stanovuje, ke kterému dni se vlastnické právo nabývá, a to pro případy, není-li den nabytí vlastnického práva uveden v příslušném rozhodnutí.

Občanský zákoník a s ním nově pojatá úprava nabývání vlastnického práva je tedy připravena k uvedení do praktického života. Obsahuje změny zásadního charakteru i změny drobnější, oboje však budou mít podstatné dopady na právem regulované mezilidské vztahy a v řadě případů mohou být pro uživatele práva navyklé na stávající řešení životních situací i nemilým překvapením. Nestačí proto se jen ptát, zda je nový kodex občanského práva připraven k použití, ale zda je na něj připravena i společnost, která se jím má řídit. Už jen proto, že nový občanský zákoník si dal za cíl být svodem veškerého občanského práva a obsáhnout materii doposud upravenou mnohými zvláštními zákony. Je dílem komplexním, dílem zasluhujícím si obdiv pro svou rozsáhlost a propracovanost, se kterou pokládá základní kameny stavby nové úpravy soukromoprávních vztahů. A právě proto se nabízí otázka, zda jde o normu, na kterou společnost čeká a zda je na ni připravena – zda je společnost natolik svobodná a jedinci ji tvořící natolik uvážliví a zodpovědní, aby byly schopni se novými pravidly ihned řídit a v jejich duchu také konat.

4. Závěr

Není lehké probrat se množinou právních vztahů týkajících se nabývání vlastnického práva v českých právních úpravách. Za poslední století se na území dnešní České republiky vystřídaly celkem čtyři společenskopolitické systémy a každý z nich nějakým způsobem zasáhl do vlastnických vztahů a způsobů jejich právního vyjádření. Kultivované prostředí obecného zákoníku občanského se svým srozumitelným právním jazykem moderně konstitovalo právní instituty v podobě nabývacích způsobů vlastnického práva a stvořilo tak rámec pro vcelku bezproblémové postupy získávání (a pozbývání) majetkových podstat. Díky propracovanému systému probíhaly bez větších závad změny v osobách vlastníků prakticky až do poloviny 20. století. I když nový kodex občanského práva, tzv. „střední občanský zákoník“, který z valné části ukončil platnost obecného zákoníku občanského, byl plodem zcela jiné společenské, politické a ekonomické atmosféry, přesto si, díky svým tvůrcům odchovaným vysokou právní kulturou předchozí doby, zachoval jistou úroveň jak v koncipování jednotlivých institutů, tak v jejich jazykovém vyjádření. Můžeme říci, že i přes rozsáhlé zásahy do chápání vlastnického práva, alespoň po stránce kvality právní úpravy nepředstavoval úplnou diskontinuitu s předcházejícím obdobím.

Zvrat v tradičním pojetí občanského práva představoval až kodex, který jej nahradil v rámci legislativních prací souvisejících s „vítězstvím socialismu v ČSR“ a prohlášením Československé republiky za plně socialistický stát v roce 1960. Občanské právo bylo z valné části redukováno na „právo spotřebitelů“ v rámci socialistického hospodářství a úplně zbaveno některých základních institutů. Ačkoliv v první polovině osmdesátých let došlo k úpravám zákona, jeho celková koncepce se nijak podstatně nezměnila; přiblížení k běžnému obsahu úpravy občanskoprávních vztahů bylo realizováno až počátkem let devadesátých, po podstatné změně politických poměrů.

Vzhledem k nedostatku času potřebného pro zásadní změnu úpravy občanskoprávních vztahů na počátku devadesátých let nebyl vypracován nový

občanskoprávní kodex, proto byl za základ úpravy občanskoprávních vztahů vzat zákon stávající a zásadně novelizován. Výsledkem zrušení již nepoužitelných ustanovení a přidání ustanovení nových, zavádějících do právního řádu klasické občanskoprávní instituty, byl vznik zákona v torzovité podobě. Pokusy o jeho nahrazení novou právní úpravou se prakticky dějí již od poloviny devadesátých let minulého století, až doposud však s minimálním výsledkem. Teprve nyní máme možnost seznámit se s textem zákona, který je z pohledu úpravy jednotlivých právních institutů občanského práva vnitřně propracován natolik, že s ním lze nakládat jako s celkovou, skutečně hodnotnou a trvalou legislativní změnou. Díky otevřenosti, se kterou byl tento materiál zpracováván a obhajován, se podařilo překonat některé nevyjasněné otázky (i v oblasti nabývání vlastnictví) a výsledkem je dílo, se kterým lze do budoucna počítat jako se stabilizujícím prvkem českého právního řádu, které snad nepodlehne neustálým názorovým změnám provázejícím každé střídání reprezentantů zákonodárné a výkonné moci.

Hovoří se často o tom, že v otázce nutnosti existence nového občanského zákoníku stojí proto sobě dva proudy: jedni, kteří ho považují za naprostou nezbytnost, má-li se české občanské právo vrátit do kontinentální právní rodiny, a druzí, kteří tvrdí, že současná norma a rozhodovací praxe soudů vytvářejí postačující rámec pro fungování stávajícího občanského zákoníku. Můžeme považovat za samozřejmý jev, že s každou vyskytnuvší se „novotou“ jako jednotlivou částí i uceleným souborem zahrnutým v návrhu zákona se objevují hlasy vyzdvihující kvality stávající právní úpravy a oponující tomu či onomu, co přichází jako novinka. Obzvláště silné může (a vlastně i musí) být toto názorové hledisko slyšeno ve věci tak zásadní, jakou je vlastní příprava nového občanského zákoníku. Obecně řečeno snad neexistuje věc, pro kterou by vznikla stoprocentní shoda, a nejinak je tomu i zde. Bývá vyzdvihováno, že stávající občanský zákoník je v podstatě normou dostačující současným potřebám právní praxe, že sporné otázky, které se při jeho výkladu vyskytují, jsou řešeny bohatou judikaturou, a proč vlastně rušit předpis, na který si již všichni zvykli a umí s ním pracovat. Nelze se divit tomu, že laická i odborná veřejnost není vůči takovým hlasům zcela hluchá a nutno uznat, že i takové názory mají svou logiku. Po letech působení stávajícího kodexu není nesnadné si na něj zvyknout a aplikovat jeho ustanovení na jednotlivé konkrétní případy často přináší i určité potěšení – je totiž jednodušší dobrat se

řešení z textu zákona, jehož ustanovení fakticky říkají, co a jak má být provedeno, aby jednání subjektů práva mohlo být právem aprobováno, a v řadě případů to přímo prikazují, na rozdíl od předpisu pouze návodného a ponechávajícího široké pole pro autonomii a tvůrčí schopnosti subjektů práva, jejichž výsledky ovšem bývají často tristní. Navíc jsou jednotlivá ustanovení zákona a jejich následky vyložena v řadě soudních rozhodnutí, které tak po praktické stránce dotváří zákonná ustanovení a jejich výklad. Jakkoliv je stávající občanský zákoník provizoriem, jde o provizorium povšechně dobře fungující a jeho předčasné nahrazení předpisem, kterému jsou stále v mnoha směrech „vychytávány mouchy“ (např. úprava ochrany pokojného stavu ve znění ke dni 30.6.2008, kdy lhůty předepsané touto verzí návrhu občanského zákoníku nebylo možné v režimu platného správního řádu zachovat, nebo úprava stavby na cizím pozemku) by bylo evidentně větší chybou než ponechat stávající předpis po další dobu v platnosti.

Ale i přes to v souhrnu všech argumentů a okolností nezbývá než uznat, že stávající předpis je nepřehledný a z hlediska souhrnu občanskoprávní materie i neúplný, a ve srovnání s občanskoprávními normami států oblasti kontinentálního práva postrádá řadu jinak běžných prvků. Jeho nahrazení je žádoucí, o tom není pochyb, můžeme se však lišit v názoru na to, čím ho nahradit a zda ho nahradit právě tím, co bylo jako připravená náhrada představeno. Na jedné straně zde máme takřka „zaklínání se“ moderními trendy v občanském právu, slova o postavení českého občanského práva na roveň současnému kontinentálnímu občanskému právu, o „europeizaci práva“, o „občanském právu pro třetí tisíciletí“, na straně druhé však drtivé prohlubování společenské a ekonomické nerovnosti jeho subjektů bez adekvátní reakce zákona. Nehovořím o striktní regulaci, mám na mysli spíše vyvažování postavení subjektů práva, které by naplnilo představu o jejich rovnosti před zákonem, a které by bylo na základě zákonných ustanovení přímo vymožitelným. Do návrhu byla vnesena ustanovení, která můžeme výstižně označit jako „dřevní“, jejichž praktickou použitelnost v dnešní době lze označit za spornou. Například jen v části věnované nabývání vlastnictví se jedná o ustanovení o stíhání zkrocených zvířat a včel, ustanovení o rybnících a rybách v nich, přírůstky zvířat, osívání pozemků cizím osivem, ale i o naplaveniny, ostrovy, přestavek a.j. Z těchto pasáží přímo dýchá rurální poklid předminulého století. Naproti tomu např. úprava problematiky s dennodenním praktickým

dopadem typu spotřebitelských smluv nebyla do tohoto celku pojata a byla vyhrazena zvláštnímu zákonu.

Naprostá diskontinuita jako jeden z vůdčích principů připravované právní úpravy občanského práva, rozchod se vším, co zde od roku 1950 bylo na poli občanskoprávních úprav vykonáno, zní velmi tvrdě a rozhodně. Jenže i zde narazíme na „drobný“ problém – tím je provázanost právních předpisů tvořících právní řád jako celek. Zejména v oblasti pojmů jako určitých identifikátorů, znaků, které jsou užívány napříč jednotlivými odvětvími práva, může mít tento přístup neblahé následky. A to už vůbec nemluvíme o judikatuře, která ve valné míře výkladem dotváří platné právo. Než bude nový kodex provázen judikaturou zpřesňující a formující výklad jeho ustanovení, uplyne mnoho času naplněného hledáním a tápáním, kdy ve finále se justice bude stejně muset vracet k předchozí právní úpravě, vybavené bohatou judikaturou a pomocí srovnávání dotvářet a vykládat právo.

S tím vyvstává i otázka užití starší judikatury, především k těm ustanovením, která kopírují text obecného zákoníku občanského. Bude možné při sporném výkladu toho či onoho ustanovení sáhnout až tak daleko zpět a využít rozhodovací praxe soudů rakousko-uherské monarchie a první československé republiky? Radikální odříznutí se od stávajícího stavu a budování nové právní úpravy bez vazby na úpravu minulou, takřka „na zelené louce“ nakonec vůbec nemusí naplnit představy, které jsou s takovým přístupem spojovány.¹⁸⁶

Dalším problémovým faktorem je rozsah nové právní úpravy, který činí kolem tří tisíc paragrafů. Obsáhnutí a hlavně pochopení nového souboru občanskoprávních norem si vyžádá nějaký čas, což by se mělo promítnout do legisvakanční lhůty, aby uživatelé práva měli čas se na novou úpravu připravit¹⁸⁷. S rozsahem a obsahem návrhu je svázán i fakt, že

¹⁸⁶ Ke kritickým názorům na podobu nového občanského zákoníku viz např. názory zveřejněné na webu České advokátní komory.

¹⁸⁷ V návrhu zákona původně stanovena k 1.1.2013; pozměňovacím návrhem obsaženým v usnesení ústavně právního výboru Poslanecké sněmovny (33. schůze konaná dne 10. a 11. 10. 2011, č. sněmovního tisku 362/2) schváleným Poslaneckou sněmovnou byla stanovena k 1.1.2014.

se novým komplexním zákonem změní i provázanost s řadou jiných předpisů, které jsou tím či oním způsobem na občanský zákoník (a na jím definované pojmy) navázány.

Hovoříme-li už o průvodních jevech, s nimiž bude vstup nového komplexního právního předpisu v oblasti občanského práva spojen, nelze vynechat ani způsob, jakým se nový zákon v řadě případů vyjadřuje. Mám na mysli řadu neurčitých právních pojmů či jednání typu „rozum průměrného člověka“, „obecně uznané zásady spravedlnosti a práva“, „jednání proti dobrým mravům“ versus „jednání zjevně proti dobrým mravům“, „vetření se svémocně v držbu“ či „vloudění potajmu nebo lstí“ a další, jejichž výklad a tím i aplikace nebude v praxi pojímána jednotně a může se i ve stejných případech značně lišit. Navíc jejich výkladová nejednoznačnost implikuje nutnost soudního výkladu a tím předpokládá soudní spor, kdy vzhledem k době, po kterou trvá soudní řízení v České republice, počítaje v to odvolací řízení a řízení dovolací, tak důsledkem může být vydání konečného rozhodnutí ve věci v horizontu několika let. Doba pro sjednocení judikatury soudů nižších stupňů může tak od účinnosti nového předpisu trvat až 10 let.

Jazyk, kterým je občanský zákoník sepsán, je podle mého soudu nádhernou ukázkou právní češtiny, s jakou se dnes setkáváme jen v reprintech učebnic občanského práva a dalších odborných právnických publikací z přelomu 19. a 20. století a z období první republiky. I když dle názoru Ústavu pro jazyk český vyjádřeném v jeho posudku ze dne 19.11.2008¹⁸⁸, cituji: „Základním rysem uvedeného textu je obecně dobrá srozumitelnost i pro „běžného“ občana bez speciálního právního vzdělání.....“ a „Je potřeba ovšem uvážit, že se jedná o text odborný, který nezbytně musí být dostatečně přesný a jednoznačný a jehož dobré a důkladné pochopení proto z principu věci často vyžaduje jisté intelektuální úsilí - požadavky na míru takového úsilí však nesmějí být neúměrné a zejména se porozumění textu nesmí opírat o obecně nesdílené odborné znalosti, což jsou podmínky, které text nového zákoníku v zásadě splňuje“, konec citace, nemám vcelku pochyby o tom, že běžný člověk (právní laik) bude k pochopení obsahu a významu jednotlivých ustanovení potřebovat výklad právníka.

¹⁸⁸ Na www.justice.cz

Co si tedy vlastně od nové právní úpravy (nejen) ve vztahu k vlastnictví přát? Četnost změn ve stávajícím kodexu ke stabilizaci institutu vlastnictví příliš nepřispěla, a proto je nezbytné, aby se k jakékoliv, i jen připravované obměně základní normy soukromého práva přistupovalo s maximální mírou zodpovědnosti a pečlivosti, s vědomím, že výsledkem by měl být kvalitní, ucelený soubor pravidel nepodléhajících momentálním výkyvům ve společnosti, schopný takové výkyvy ustát a způsoby a možnostmi aplikace přesvědčit o své trvalosti. Jinými slovy, mělo by se jednat o kodex schopný přestát bez závažnějších změn alespoň několik generací. K tomuto smělému cíli nelze dopět bez otevřené diskuse o jeho základních principech, odpovídajících zásadám, na nichž je postavena naše společnost, a jejich promítnutí do nové úpravy. Vztaženo k úzké problematice nabývání vlastnictví, existuje tomto bodě naštěstí jedna konstanta, a to fakt, že nelze očekávat, že by stávající způsoby nabývání vlastnického práva mohly být nějakým zásadním způsobem inovovány. Pokud se týká nabývacích způsobů, domnívám se, že zde více než kde jinde platí rčení „nihil novum sub sole“, a že vše, co lze v tomto rámci použít, už někdy a nějak použito bylo. Nestaví se proto na „zelené louce“, a z toho plyne, že snad lze oprávněně požadovat, aby se (nejen) nová úprava věcných práv a také souvisejících oblastí měla vyhnout, pokud je to jen trochu možné, i zbytečným módním změnám, které by zcela znemožnily používání dosavadní bohaté judikatury. Varuji se proto toho činit zde nějaké dalekosáhlé závěry o významu a fungování budoucího kodexu; vždyť to, co bylo v určité podobě předloženo po úpravách a konečné legislativní revizi textu do schvalovacího procesu a v konečné podobě i schváleno, nemusí být definitivní. Dnes, když již známe podobu, jakou nový zákon získal v legislativním procesu, máme však určitou představu o tom, co zasáhne do života každého z nás.

Shrňme-li si jednoduše vše řečené, máme nový občanský zákoník a dva roky na to, abychom obsáhli a pochopili jeho ustanovení a promítli si je do každodenního života.

PŘEHLED NABÝVACÍCH ZPŮSOBŮ V LETECH 1811 AŽ 2014

1811	1950	1964	novela 509/1991 Sb.	2014
Přivlastnění -věci bez pána -lovem zvířat	Přivlastnění -věci nikomu nenáležející	Přivlastnění -věci opuštěné	Přivlastnění -věci opuštěné	Přivlastnění -lovem zvířat - věcí bez pána
Nález -věci ztracené -věci skryté -poklad	Nález -věci ztracené -věci skryté	Nález -věci nalezené -věci opuštěné -věci skryté	Nález -věci nalezené -věci opuštěné -věci skryté	Nález -věci ztracené -věci skryté
Přírůstek přirozený -plodiny -zvířata -ostrovy -opuštěné řečiště -naplavení -strž Přírůstek umělý -zpracování -smíšení -stavba	Přírůstek -plodiny -zvířata -zpracování -smíšení	Užitky přírůstky a věci v osobním vlastnictví	Přírůstek -přirozený -umělý -stavba na cizím pozemku	Přírůstek přirozený -plodiny -zvířata -ostrovy -opuštěné řečiště -naplavení -strž Přírůstek umělý -zpracování -smíšení -stavba
Odevzdání (převod) movitých věcí -hmotné -znameními -prohlášením -odesláním nemovitých věcí a staveb (intabulace nebo uložení listiny u soudu)	Smlouvou samou u věcí určených jednotlivě, u věcí určených dle druhu dovršeno odevzdáním; u nemovitostí intabulace nebo uložení listiny u soudu	Převzetím věci na základě smlouvy u věcí movitých, u nemovitostí registrací smlouvy státním notářstvím	Převzetím věci na základě smlouvy u věcí movitých, u nemovitostí registrací smlouvy státním notářstvím, po r.1992 vkladem do KN	U věcí jednotlivě určených okamžikem účinnosti smlouvy, u věcí movitých druhově určených v okamžiku jejich odlišení, u nemovitostí vkladem do KN
Nabytí vlastnictví od neoprávněného	Nabytí v dobré víře od nepravého dědice	Nabytí v dobré víře od nepravého dědice a nabytí vlastnictví službou poskytnutou od organizace	Nabytí v dobré víře od nepravého dědice	Nabytí vlastnictví od neoprávněného
Vydržení	Vydržení	-----	Vydržení	Vydržení
Dědění	Dědění	Dědění	Dědění	Dědění

5. **Prameny a literatura**

a) právní předpisy

Zákon č. 946/1811 sb.zák.soudních, obecný zákoník občanský
Zákon č. 95/1871 ř.z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách
Zákon č. 30/1878 ř.z., o vyvlastňování k účelu stavby železnic
Zákon č. 86/1912 ř.z., o právu stavby
Zákon č. 215/1919 Sb., o zabrání velkého majetku pozemkového
Zákon č. 81/1920 Sb., zákon přidělový
Zákon č. 121/1920 Sb., kterým se uvozuje ústavní listina Československé republiky
Zákon č. 329/1920 Sb., zákon náhradový
Zákon č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení
Zákon č. 131/1936 Sb., o obraně státu
Zákon č. 195/1946 Sb., o použitelnosti předpisů z doby nesvobody
Dekret presidenta republiky č. 12 /1945 Sb.
Dekret presidenta republiky č. 28/1945 Sb.
Dekret presidenta republiky č. 108/1945 Sb.
Dekret presidenta republiky č. 100/1945 Sb.
Dekret presidenta republiky č. 101/1945 Sb.
Dekret presidenta republiky č. 102/1945 Sb.
Dekret presidenta republiky č. 103/1945 Sb.
Zákon č. 31/1947 Sb., o některých zásadách při rozdělování nepřátelského majetku
Zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby
Zákon č. 90/1947 Sb., o provedení knihovního pořádku
Zákon č. 142/1947 Sb., o revisi první pozemkové reformy
Zákon č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě
Zákon č. 150/1948 Sb., Ústava Československé republiky
Zákon č. 98/1950 Sb., o zrušení Národního pozemkového fondu
Zákon č. 114/1948 Sb., o znárodnění...
Zákon č. 115/1948 Sb., o znárodnění...
Zákon č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí
Zákon č. 87/1950 Sb., o trestním řízení soudním
Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
Zákon č. 174/1950 Sb., o dražbách mimo exekuce
Zákon č. 65/1951 Sb., o převodech nemovitostí a pronájmech zemědělské a lesní půdy
Zákon č. 71/1959 Sb., o opatřeních týkajících se některého soukromého domovního majetku
Zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé socialistické republiky
Zákon č. 140/1961 Sb., trestní zákon
Zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí
Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
Zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty
Zákon č. 95/1963 Sb., o státním notářství a řízení před státním notářstvím
Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů
Ústavní zákon č. 100/1990 Sb.

Zákon č. 105/1990 Sb., o soukromém podnikání občanů
Zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd
Zákon č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k věcem na jiné právnické osoby
Zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích
Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku
Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání
Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
Zákon č. 243/1992 Sb., úprava otázek týkajících se zákona o úpravě vlastn. vztahů k půdě
Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
Zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
Usnesení ČNR č. 2/1993 o vyhlášení Listiny základních práv a svobod
Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách

Vládní nařízení č. 64/1944 Sb.
Vládní nařízení č. 218/1938 Sb.
Vládní vyhláška č. 183/1938 Sb.
Vládní vyhláška č. 162/1945 Sb.
Vyhláška č. 30/1945 Sb.
Nařízení vlády č. 93/1950 Sb.
Nařízení vlády č. 17/1959 Sb.

b) publikace

Arndts, C. L.: Učební kniha Pandekt. I-III. Díl, Wolters Kluwer a.s. ČR, Praha, 2010
Eliáš, K., Zuklínová, M.: Principy a východiska nového kodexu soukromého práva, Linde Praha, 2001
Gronský, J.: Dokumenty k ústavnímu vývoji Československa I.-IV., UK Praha 1997-2001
Holub, M., Fiala, J., Bičovský, J.: Občanský zákoník – poznámkové vydání s judikaturou, Linde Praha, 2000
Hroch, M., Kubišová, V.: Velká francouzská revoluce a Evropa, Svoboda, Praha 1990
Jehlička, O., Švestka, J. a kol.: Komentář k občanskému zákoníku, C.H. Beck, Praha 2000
Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M.: Římské právo, C.H. Beck, Praha 1995
Krčmář, J.: Právo občanské II., Práva věcná, Všeherd, Praha 1928
Krčmář, J.: Rakouské právo dědické, Všeherd, Praha 1914
Knapp, V.: K otázkám nového občanského práva, Praha 1950
Knapp, V.: Vlastnictví v lidové demokracii, Praha 1952
Knapp, V. a kol.: Učebnice občanského a rodinného práva I a III díl, Orbis, Praha 1953
Knapp, V.: Dědické právo. Rodinné právo. Praha 1955
Knapp, V.: Československé občanské právo, Orbis, Praha 1974
Knappová, M., Švestka, J. a kol.: Občanské právo hmotné, svazek 1, Linde Praha 1997
Knappová, M., Švestka, J. a kol.: Občanské právo hmotné, svazek 1 a 3, Aspi Publishing, Praha 2002
Pavlíček, V., Hřebejk, J.: Ústava a ústavní řád České republiky, Linde Praha 1998
Petr, B.: Vydržení v českém právu, 2. doplněné vydání, C.H.Beck, Praha 2006
Randa, A.: Právo vlastnické dle rakouského práva, 7.vydání, Praha 1922

Randa, A.: Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém, Praha 1890
 Rouček, F., Sedláček, J.: Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému, díl II. a III., V. Linhart, Praha 1935
 Schelleová, I., Schelle, K.: Civilní kodexy 1811 – 1950 – 1964, Doplněk Brno
 Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník I., Komentář, 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008
 Tilsch, E., Svoboda, E.: Občanské právo – část všeobecná, Praha 1925
 Tilsch, E.: Právo dědické, Všehrd, Praha 1908
 Urfus, V.: Historické základy novodobého práva soukromého, C.H. Beck / SEVT, Praha 1994

c) články

Adam, J.: Nabytí vlastnického práva od nevlastníka (Právní praxe 4/1997, str. 241)
 Barát, A.: Niekoľko poznámok o právnom režime opustených vecí, (Socialistické súdnictvo 5/1975, str. 32)
 Barešová, E.: Registrace smluv o převodu nemovitostí býv. státními notářstvími (Ad Notam 6/1995, str. 129)
 Barešová, E.: Účinnost smlouvy o převodu nemovitosti (Ad Notam 5/1997, str. 99)
 Baudyš, P.: Odstoupení od smlouvy, kterou byly převedeny nemovitosti (Ad Notam 5/1997, str. 103)
 Baudyš, P.: Vydržení vlastnického práva k nemovitostem (Ad Notam 4/1998, str. 77)
 Baudyš, P.: Nemovitost, kodifikace občanského práva a intabulační princip (Právní rozhledy 3/1997, str. 127)
 Baudyš, P.: Vydržení vlastnického práva a jeho záznam do katastru nemovitostí (Právní rádce 1/1995, str. 13)
 Baudyš, P.: K obnovení důvěryhodnosti zápisů o právních vztazích v katastru nemovitostí (Bulletin advokacie 3/2001, str. 61)
 Baudyš, P.: Opuštěná nemovitost (Právní rozhledy 15/2005, str. 563)
 Baudyš, P.: Duplicitní zápis vlastnictví aneb vyvolávání sporů (Právní rozhledy 4/2007)
 Baudyš, P.: Vznik věcných práv k nemovitostem – alternativa II (Právní rozhledy 6/2007, str. 213)
 Bejček, J.: Existuje smluvní svoboda? (Právník 12/1998, str. 1017)
 Bezouška, P.: Návrh občanského zákoníku a jeho místo mezi evropskými kodexy (Právní rozhledy 19/2008, str. 711)
 Bičovský, J.: O vydržení (Správní právo 5/1983, str. 257)
 Bičovský, J.: Problematika navrácení církevního majetku po listopadu 1992 (Právní praxe 9/1993, str. 531)
 Bílková, J.: Ochrana vlastnického práva se zřetelem k institutu dobré víry. Duplicita vlastnictví. (Právní rozhledy 15-16/2012, str. 528)
 Bruk, D.: Vydržení vlastnického práva z pohledu zápisu do katastru nemovitostí (Právní rádce 9/1994, str. 11)
 David, L.: Stále aktuální nároky pozdějších skupin restituentů podle zákona č. 87/1991 Sb. (Právní rozhledy 4/2005, str. 136)
 David, L.: Restituční normy, dříve platné předpisy a období před 25.2.1948 (Právní rozhledy 10/2004, str. 390)

Eliáš, K.: Základní pojetí návrhu úpravy dědického práva pro nový občanský zákoník (Ad Notam 5/2003, str. 97)

Eliáš, K.: Noblesa civilistické tradice a postmoderní přístupy k občanskému právu (Právní rozhledy 8/2003, str. 413)

Eliáš, K.: Legendy o osnově občanského zákoníku (Právní rozhledy 17/2007, str. 632)

Eliáš, K.: Vlastnické právo. Paradigmata českého pojetí pod zkušebními kamenem kontinentální právní kultury (Právní rozhledy 22/2005, str. 807)

Eliáš, K.: K dosavadnímu stavu diskuse o převodu vlastnického práva k nemovitým věcem (Právní rozhledy 20/2005, str. 742)

Eliáš, K.: Převod vlastnického práva k nemovitosti – řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu (Právní rozhledy 18/2004, str. 659)

Eliáš, K.: Stát a občanský zákoník (Právní rozhledy 3/2008, str. 81)

Eliáš, K.: Věc jako pojem soukromého práva (Právní rozhledy 4/2007, str. 119)

Eliáš, K.: Objekt vlastnického práva a návrh občanského zákoníku (Také o abstrakci v juristickém myšlení) (Právní rozhledy 11/2011, str. 410)

Eliáš, K.: Komunismus na papíře a komunismus v hlavách, deník Právo, 13.7.2011, str. 4

Fiala, J., Mates, P.: Nad novou úpravou evidence vztahů k nemovitostem (Právní praxe 4/1993, str. 230)

Fiala, J.: Vliv novelizace občanského práva na vydržení (Bulletin advokacie 6-7/1993, str. 16)

Girmanová, J.: Možnosti výkladu ustanovení § 48 odst.2 ObčZ (Právní rozhledy 22/2008, str. 807)

Göpfert, E.: Vydržení a promlčení věcných práv (Bulletin advokacie, IX – XII 1980, str. 27)

Grulich, T.: Nad zákonem o veřejných dražbách (Právní rozhledy 5/2000, str. 191)

Havel, B.: Nad jedním zákonem aneb peripetie kolem dražby (Právní rozhledy 9/2001, str. 432)

Havlan, M.: Veřejné vlastnictví (Právník 8/1997, str. 649)

Havlan, M.: Vlastnictví státu v letech 1948 – 1989 (Právník 5/1998, str. 345)

Hedrlín, A.: Převod nemovitostí na základě kupní smlouvy (Právní rozhledy 2/1998, str. 59)

Herda, J., Müller, Z.: Co je dražba (Právní rozhledy 4/1997, str. 199)

Huleš, J.: Bude nový občanský zákoník opravdu „sexy“? (Právní rozhledy 17/2008, str. 640)

Chalupa, Z.: K nabytí vlastnictví pravomocným rozhodnutím státního orgánu (Právní rozhledy 8/1999, str. 401)

Chalupa, L.: Promlčení práva na odstranění neoprávněné stavby (Právní rádce 5/1999, str. 31)

Jehlička, O., Švestka, J., Mikeš, J.: K některým aktuálním otázkám občanskoprávního institutu neoprávněné stavby (Právní rozhledy 12/1997, str. 604)

Jehlička, O., Švestka, J.: Nad některými aktuálními otázkami vlastnictví bytů (Právní rozhledy 12/1995, str. 473)

Jindřich, M.: Důsledky přijetí principu vkladu do katastru nemovitostí bez zásady, že stavba je součástí pozemku (Právní rozhledy 11/1996, str. 508)

Jindřich, M.: Převody nemovitostí (Ad Notam 2/2008, str. 37)

Kindl, M.: K jednomu regálu (Právník 8/1996, str. 735)

Kindl, M.: Peripetie nabývání vlastnictví (od nevlastníků) (Právní rozhledy 5/1998, str. 236)

Kindl, M.: Poznámka k vlastnictví vod (Právník 2/1997, str. 186)

Kindl, M. – Varvařovský, P.: Ještě poznámky k problémům vzniku více vlastnických práv k téže věci (Právní rozhledy 6/1997, str. 313)

Kindl, M. – Varvařovský, P.: Ještě jednou více vlastnických práv (k téže věci) (Právní rozhledy 1/1998, str. 24)

Kindl, M. – Varvařovský, P.: Problémy vzniku více vlastnických práv k téže věci (Právník 10-11/1996, str. 925)

Kindl, M.: K některým sporným otázkám nabývání nemovitostí cizozemcem podle devizového zákona (Právní rozhledy 3/1997, str. 125)

Kindl, M.: Musí být věci užitečné (a zcela ovladatelné)? (Právní fórum 9/2006, str. 308)

Kindl, M. – Knapp, V.: K některým otázkám konfiskace podle dekretů presidenta republiky č. 12 a č. 108/1945 Sb. (Právník 7/1994, str. 620)

Krecht, J.: Poznámka k vlastnictví vod (Právník 6/1997, str. 529)

Knapp, V.: O převodu vlastnictví smlouvou (Ad Notam 3/1995, str. 49)

Knapp, V.: O příklepu a také o právní filosofii (Právní rozhledy 6/1995, str. 229)

Knappová, M.: Držba (Právo a zákonnost 10/1992, str. 579)

Kostík, R.: Několik poznámek k institutu národní správy (Právní rozhledy 22/2012, str. 777)

Lavický, P.: Kritické poznámky ke koncepci návrhu občanského zákoníku (Právní rozhledy 23/2007, str. 848)

Lány, Svatopluk: Právní režim věcí opuštěných (Právník, str. 331)

Luby, Š.: Nadobudnutie opustenej věci do vlastníctva štátu (Socialistické súdnictvo 6/1975, str. 39)

Melzer, F.: Volba obchodního zákoníku a nabytí vlastnického práva od neoprávněného (Právní rozhledy 7/2006, str. 261)

Melzer, F.: Vliv odstoupení od smlouvy na nabytí vlastnického práva (Právní rozhledy 14/2006, str. 512)

Mikeš, J.: O vkladu vlastnického a jiného věcného práva do katastru nemovitostí (Právní praxe 3/1993, str. 166)

Mikeš, J., Švestka, J.: Úvaha nad převodem vlastnického práva k nemovitostem (Právní rozhledy 11/2005, str. 389)

Mikeš, J., Švestka, J.: Význam odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnictví třetí osoby (Právní rozhledy 9/2007, str. 317)

Mruzek, K.: Význam zápisu vlastnického práva v pozemkové knize pro určení doby nabytí nebo pozbytí vlastnictví k nemovitostem (Správní právo 1/1993, str. 11)

Mruzek, K.: Opuštění věci a její právní důsledky, (Správní právo 5/1995, str. 268)

Müller, Z.: K Intabulaci (Správní právo 1/1994, str. 16)

Müller, Z.: Dražba jako právní institut (Právní rozhledy 8/2004, str. 275)

Müller, Z.: Princip intabulace a volné uvážení soudu (Právní rozhledy 12/1997, str. 610)

Müller Zdeněk: O ztraceném paragrafu aneb přidělování konfiskátů (Ad Notam 3/1999, str. 51)

Müller, Z.: Musí být dražba smlouvou? (Právní rozhledy 12/2001, str. 599)

Pekárek, M.: Několik poznámek k vlastnictví porostů na zemědělské půdě (Právník, str. 217)

Petr, B.: Vydržení jiné části věci než parcely (Právní rozhledy 5/2002, str. 227)

Petr, B.: K vydržení z hlediska povahy právního titulu, od něhož lze odvodit dobrou víru (Právní rozhledy 3/2001, str. 116)

Petr, B.: Lze dle českého práva opustit věc? (www.Juristic.cz.)

Petr, B.: Vydržení ve světle novější judikatury a návrhu nového občanského zákoníku (Právní rozhledy 14/2008, str. 503)

Petr, B.: Ke dvěma aktuálním problémům vydržení vlastnického práva (Právní rozhledy 8/2007)

Petr, B.: Zásada „nemo plus iuris ad alium tranfere potest quam ipse habet“ a problematika nabývání od nevlastníka (Právní rozhledy 20/2012, str. 695)

Petr, P.: Stará (ne)známá superficiální zásada (Právní rozhledy 10/2012, str. 370)

Pěcha, F.: Několik úvah o zápisech vlastnického práva k nemovitostem (do příslušných operátů) (Právní praxe 3/1998, str. 154)

Pěcha, F.: K nové úpravě převodu nemovitostí po 1.1.1993, (Právní praxe 10/1993, str. 614)

Pjajčíková, P.: „Ne“ jednomu stanovisku Nejvyššího soudu (Právní rozhledy 22/2006, str. 828)

Pohlová, A.: Vlastnictví pozemku a stavby (Právní rádce, 31.5.2006)

Průchová, I.: Vznik vlastnického práva k nemovitostem vydaným na základě dohody o vydání nemovitostí schválené pozemkovým úřadem nebo soudem (Časopis pro právní vědu a praxi IV./1997, str. 568)

Remunda, I.: Česká republika je právní stát (?) (Právní rozhledy 14/2008, str. 526)

Sellák, Z.: Smluvní převody nemovitostí po roce 1918 (Ad Notam 2/2000, str. 27)

Spáčil, J.: Právní povaha dražby dle zákona 427/1990 Sb., a její průběh v odborné literatuře a v judikatuře Obchodního kolegia NS ČR, (Právní rozhledy 1/1997, str. 28)

Spáčil, J.: Ještě jednou o dražbě (Právní rozhledy 7/1997, str. 372)

Spáčil, J.: Poznámka k nabytí vlastnictví k věcem vydraženým při prodeji ve veřejné dražbě podle zák.č. 427/1990 Sb. (Právní rozhledy 4/1995, str. 140)

Spáčil, J.: Poznámky k vymezení pojmu „držba“ (Právník 5/1994, str. 414)

Spáčil, J.: Oprávněná držba jako předpoklad vydržení v novější judikatuře (Soudní rozhledy 4/1999, str. 112)

Spáčil, J.: Oprávněná držba a vydržení v nejnovější judikatuře Nejvyššího soudu (Bulletin advokacie 1/2003, str. 47)

Spáčil, J.: Může oprávněný držitel převést vlastnictví k věci? (Právní rozhledy 9/2000, str. 395)

Spáčil, J.: Lze ztratit vlastnictví na základě rozhodnutí, vydaného v řízení, jehož účastníkem vlastník nebyl? (Právní rozhledy 1/2000, str. 22)

Spáčil, J.: Neznalost zákona, právní omyl a oprávněná držba (Právní rozhledy 5/2000, str. 189)

Spáčil, J.: Držba a její ochrana v občanském zákoníku (Právní praxe 5/1995, str. 266)

Spáčil, J.: Problémy vlastnické jistoty v České republice (Právní rozhledy 1/2005, str. 8)

Spáčil, J.: Základní otázky vlastnické žaloby na vydání věci (Právní rozhledy 16/2005, str. 575)

Spáčil, J.: Stavby na cizím pozemku (Soudní rozhledy 4/2004, str. 125)

Spáčil, J.: Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby (Právní rozhledy 18/2006, str. 669)

Spáčil, J.: Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby: opět polojasno? (Právní rozhledy 9/2008, str. 329)

Spáčil, J.: Odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti v případě, že nemovitost již byla převedena na třetí osobu (Soudní rozhledy 6/2001, str. 181)

Spáčil, J.: Ještě k nabytí od nevlastníka v judikatuře (Právní rozhledy 5/2001)

Spáčil, J.: O nabytí vlastnického práva k nemovitému majetku, přidělenému podle dekretu prezidenta republiky č. 12/1945 Sb. (Právo a podnikání 7-8/1998)

Spáčil, J.: Právní osoba, stát a vydržení (Právo a podnikání 5/2004, str. 21)

Spáčil, J.: Ochrana vlastnického práva a neoprávněná stavba podle § 135c ObčZ (ASPI)

Spáčil, J.: Ochrana vlastnictví k pozemku, na kterém je umístěna stavba, na kterou nedopadá § 135c OZ a žaloba na vyklizení takového pozemku (ASPI)

Spáčil, J.: Současná judikatura o vlastnickém právu k majetku přešlému na stát bez právního důvodu před 1.1.1990 (Právní fórum 6/2011, str. 251)

Spáčil, O.: Změny v občanském právu v tereziánské a josefínské době (Právní fórum 7/2011, str. 289)

Stuna, S., Švestka, J.: K pojmu věc v právním smyslu v návrhu nového občanského zákoníku (Právní rozhledy 10/2011, str. 366)

Šustrová, D.: Ovlivní superficiální princip veřejný seznam nemovitostí? (Právní fórum 7/2011, str. 323)

Tégl, P.: Ochrana poctivého nabyvatele při nabývání vlastnického práva od nevlastníka k movitým věcem nezapsaným ve veřejných seznamech (Ad Notam 2/2007, str. 43)

Tégl, P.: Některé teoretické problémy nabývání od neoprávněného (Právní rozhledy 10/2009, str. 343)

Telec, I.: Duševní vlastnictví a jeho vliv na věc v právním smyslu (Právní rozhledy 12/2011, str. 444)

Vlček, V.: Ještě k otázce právního důvodu změny subjektu vlastnického práva v malé privatizaci (Právní rozhledy 11/1994, str. 409)

Vrcha, P.: K nabytí nemovitosti od vlastníka (Právní rozhledy 21/2012, str. 758)

Vrzalová, P.: Poznámky spornosti v návrhu nového občanského zákoníku (Právní rozhledy 2/2012, str. 65)

Wawerka, K.: Jaké dědické právo? (Ad Notam 2/2004, str. 39)

Zapletal, Jiří: Zásada dobré víry a její uplatnění v soukromém právu (Právní rozhledy 2/2006, str. 60)

d) judikatura

Ústavní soud ČR

Nález ze dne 23.2.1994 spis.zn. II.ÚS 124/93 (www.nalus.usoud.cz)

Usnesení ze dne 10.11.1994 spis.zn. IV. ÚS 89/94 (www.nalus.usoud.cz)

Usnesení ze dne 3.11.1994 spis.zn. IV. ÚS 72/94 (www.nalus.usoud.cz)

Usnesení ze dne 13.12.1994 spis.zn. IV. ÚS 192/94 (www.nalus.usoud.cz)

Nález ze dne 16.11.1994 spis.zn. I. ÚS 139/93 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 2.2.1995 spis.zn. II. ÚS 117/93 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 22.2.1995 spis.zn. II. ÚS 42/94 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 8.3.1995 spis.zn. Pl. ÚS 14/94 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 15.3.1995 spis.zn. II. ÚS 43/94 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 22.3.1995 spis.zn. IV. ÚS 189/94 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 25.4.1995 spis.zn. I. ÚS 3/94 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 26.4.1995 spis.zn. I. ÚS 59/93 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 22.6.1995 spis.zn. IV. ÚS 56/94 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 26.6.1995 spis.zn. IV. ÚS 96/94 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 14.9.1995 spis.zn. IV. ÚS 59/95 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 20.9.1995 spis.zn. IV. ÚS 82/95 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 27.9.1995 spis.zn. II. ÚS 53/95 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 27.9.1995 spis.zn. II. ÚS 59/95 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 4.10.1995 spis.zn. II. ÚS 22/94 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 9.10.1995 spis.zn. IV. ÚS 85/95 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 12.10.1995 spis.zn. III. ÚS 39/95 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 9.11.1995 spis.zn. IV. ÚS 32/95 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 4.2.1997 spis.zn. II. ÚS 303/95 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 30.11.1995 spis.zn. III. ÚS 29/95 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 18.1.1996 spis.zn. I. ÚS 188/94 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 18.1.1996 spis.zn. I. ÚS 154/95 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 26.3.1996 spis.zn. I. ÚS 28/94 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 10.4.1996 spis.zn. I. ÚS 78/95 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 10.6.1996 spis.zn. IV. ÚS 95/96 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 12.6.1996 spis.zn. II. ÚS 219/95 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 21.6.1996 spis.zn. IV. ÚS 80/96 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 11.7.1996 spis.zn. II. ÚS 173/95 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 12.9.1996 spis.zn. IV. ÚS 35/96 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 17.9.1996 spis.zn. I. ÚS 168/95 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 3.12.1996 spis.zn. I. ÚS 130/96 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 11.12.1996 spis.zn. II. ÚS 40/95 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 19.12.1996 spis.zn. II. ÚS 232/96 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 8.1.1997 spis.zn. I. ÚS 221/96 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 30.1.1997 spis.zn. I. ÚS 260/95 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 20.2.1997 spis.zn. III. ÚS 225/96 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 28.5.1997 spis.zn. II. ÚS 103/96 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 4.6.1997 spis.zn. Pl. ÚS 33/96 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 5.6.1997 spis.zn. III. ÚS 171/96 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 1.7.1997 spis.zn. IV. ÚS 170/95 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 11.9.1997 spis.zn. IV. ÚS 117/96 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 25.9.1997 spis.zn. III. ÚS 336/96 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 9.10.1997 spis.zn. III. ÚS 355/96 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 9.10.1997 spis.zn. III. ÚS 116/96 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 11.11.1997 spis.zn. I. ÚS 308/96 (www.nalus.usoud.cz)
Nález ze dne 17.12.1997 spis.zn. II. ÚS 317/96 (www.nalus.usoud.cz)

Usnesení ze dne 20.1.1998 spis.zn. Pl. ÚS 6/97 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 29.1.1998 spis.zn. III. ÚS 329/97 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 27.2.1998 spis.zn. III. ÚS 366/97 (www.nalus.usoud.cz)
 Usnesení ze dne 26.3.1998 spis.zn. III. ÚS 422/97 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 18.2.1998 spis.zn. I. ÚS 23/97 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 25.3.1998 spis.zn. Pl. ÚS 45/97 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 28.5.1997 spis.zn. II. ÚS 103/96 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 30.6.1998 spis.zn. I. ÚS 346/96 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 9.10.1998 spis.zn. IV. ÚS 87/97 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 21.10.1998 spis.zn. II. ÚS 238/97 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 18.11.1998 spis.zn. I. ÚS 77/97 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 9.12.1998 spis.zn. II. ÚS 492/97 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 9.12.1998 spis.zn. II. ÚS 3/98 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 21.12.1998 spis.zn. IV. ÚS 403/98 (www.nalus.usoud.cz)
 Usnesení ze dne 7.1.1999 spis.zn. III. ÚS 357/98 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 19.1.1999 spis.zn. I. ÚS 15/98 (www.nalus.usoud.cz)
 Usnesení ze dne 2.2.1999 spis.zn. I. ÚS 24/98 (www.nalus.usoud.cz)
 Usnesení ze dne 4.3.1999 spis.zn. III. ÚS 499/98 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 11.2.1999 spis.zn. III. ÚS 205/98 (www.nalus.usoud.cz)
 Usnesení ze dne 25.3.1999 spis.zn. Pl. ÚS 22/98 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 2.6.1999 spis.zn. I. ÚS 118/98 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 3.8.1999 spis.zn. IV. ÚS 189/99 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 20.10.1999 spis.zn. II. ÚS 405/98 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 20.10.1999 spis.zn. II. ÚS 543/98 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 2.11.1999 spis.zn. II. ÚS 70/99 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 9.2.2000 spis.zn. IV. ÚS 302/99 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 25.4.2000 spis.zn. I. ÚS 28/99 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 13.6.2000 spis.zn. II. ÚS 129/99 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 23.8.2000 spis.zn. II. ÚS 196/2000 (www.nalus.usoud.cz)
 Usnesení ze dne 19.12.2000 spis.zn. I. ÚS 285/2000 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 25.10.2000 spis.zn. II. ÚS 397/2000 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 30.11.2000 spis.zn. IV. ÚS 500/2000 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 30.1.2001 spis.zn. I. ÚS 243/98 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 2.4.2001 spis.zn. IV. ÚS 22/01 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 29.5.2001 spis.zn. IV. ÚS 524/98 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 29.11.2001 spis.zn. III. ÚS 43/2000 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 14.6.1995 spis.zn. Pl. ÚS 1/95 (Sb. n.u. ÚS Svazek č. 3 Nález č. 32 str. 241; 166/1995 Sb.)
 Nález ze dne 27.5.1998 spis.zn. Pl. ÚS 34/97 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 16.10.2007 spis.zn. Pl. ÚS 78/06 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 1.2.2006 spis.zn. I. ÚS 84/05 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 16.9.1998 spis.zn. II. ÚS 91/98 (www.nalus.usoud.cz)
 Usnesení ze dne 28.8.2001 spis.zn. IV. ÚS 112/01 (Sb.n. u. ÚS Svazek č. 23 usnesení č. 30 str. 365)
 Nález ze dne 23.1.2001 spis.zn. II. ÚS 77/2000 (Sb.n.u. ÚS Svazek č. 21 nález č. 14 str. 101)

Nález ze dne 1.8.2006 spis.zn. II. ÚS 349/03 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 7.10.1996 spis.zn. IV. ÚS 201/96 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 9.2.2000 spis.zn. IV. ÚS 411/99 (www.nalus.usoud.cz)
 Usnesení ze dne 5.5.1998 spis.zn. IV. ÚS 48/97 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 21.10.1998 spis.zn. II. ÚS 423/97 (Sb.n.u. ÚS Svazek č. 12 nález č. 127 str. 221)
 Nález ze dne 28.4.1999 spis.zn. IV. ÚS 99/99 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 30.11.1999 spis.zn. I. ÚS 101/99 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 4.2.1997 spis.zn. II. ÚS 303/95 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 10.10.2007 spis.zn. I. ÚS 383/05 (www.nalus.usoud.cz)
 Usnesení ze dne 3.6.2004 spis.zn. III. ÚS 50/04 (www.nalus.usoud.cz)
 Nález ze dne 23.3.2005 spis.zn. I. ÚS 679/04 (www.nalus.usoud.cz)

Nejvyšší soud ČSR, ČSSR, ČSFR a ČR

Rc R IV. 205/49 [Sb. NS 231/1949, Rozhodnutí, 5-6: 315] (ASPI)
 Rc 67/55 Rozhodnutí Cz 61/55 (Sb. NS 55, 5: 138)
 Rc 65/72 Stanovisko Cpj 59/71 (Sb. NS 72, 9: 505)
 Rc 155/53 Rozhodnutí Cz 236/53 (Sb. NS 53, 10: 278)
 Rc 7/96 15 Co 410/93 (Sb. NS 96, 1: 14)
 Rc 27/96 3 Cdo 345/93 (Sb. NS 96, 6: 203)
 Rc 54/73 Stanovisko Cpj 8/72 (Sb. NS 73, 7: 390)
 Rc 64/94 7 Co 696/93 (Sb. NS 94, 6-7-: 229)
 Rc 18/57 Rozhodnutí Cz 502/56 (Sb. NS 57, 1: 37)
 Rozsudek ze dne 26.11.1997 spis.zn. Rc 35/98 2 Cdon 178/97 (Sb. NS 98, 5: 247)
 Usnesení ze dne 29.3.1993 spis.zn. Odon 4/93 (Rc 35/93; Sb. NS 93, 7-8-: 261)
 Stanovisko Cpj 69/82 (Výber. 83, 5: 111)
 Stanovisko NS Cpjn 38/98
 Stanovisko NS Cpjn 201/2005
 Jc 110/98 2 Cdon 1824/96 (SoJ. 98, 16: 358)
 Jc 13/2000 Cdon 1312/96 (SoJ. 2000, 2: 45)
 Jc 47/99 3 Cdon 398/96 (SoJ. 99, 5: 179)
 Jc 13/2000 2 Cdon 1312/96 (SoJ. 2000, 2: 451)
 SJS 717/2000 29 Ca 96/99 (SoJ. 2000, 6: 508)
 Jc 186/2002 20 Cdo 1060/2001 (Soj. 2002, 10: 747)
 Jc 2/2007 22 Cdo 778/2005 (SoJ. 2007, 1: 5)
 Jc 61/2000 2 Cdon 1871/97 (SoJ. 2000, 6: 207)
 Rozsudek ze dne 27.2.1997 spis.zn. 2 Cdon 1163/96 (SoJ. 97, 2: Příloha)
 Rozsudek ze dne 26.11.1997 spis.zn. 2 Cdon 634/97 (SoJ. 98, 7: Příloha)
 Rozsudek ze dne 21.10.1997 spis.zn. 2 Cdon 1138/96 (SoJ. 98, 7: příloha)
 Rozsudek ze dne 28.4.1997 spis.zn. 2 Cdon 1178/96 (ASPI)
 Rozsudek ze dne 28.5.1998 spis.zn. 3 Cdon 596/96 (SoRo. 98, 11: 287)
 Rozsudek ze dne 13.5.1998 spis.zn. 2 Odon 77/97
 Rozsudek ze dne 11.4.2000 spis.zn. 22 Cdo 2320/98 (SoRo. 2000, 9: 273)
 Rozsudek ze dne 23.5.2000 spis.zn. 22 Cdo 83/99 (SoRo. 2000, 10: 301)
 Rozsudek ze dne 31.10.1996 spis.zn. 3 Cdon 231/96 (SoRo. 97, 2: 33)

Rozsudek ze dne 25.1.1999 spis.zn. 2 Cdon 457/97 (SoRo. 99, 11: 366)
Rozsudek ze dne 21.4.1999 spis.zn. 32 Cdo 1201/98 (PaP. 2000, 1: 29)
Rozsudek ze dne 27.2.1997 spis.zn. 2 Cdon 1163/96 (ASPI)
Rozsudek ze dne 27.8.2003 spis.zn. 22 Cdo 469/2003 (ASPI)
Rozsudek ze dne 21.8.2000 spis.zn. 22 Cdo 536/2000 (ASPI)
Rozsudek ze dne 27.2.2002 spis.zn. 22 Cdo 1398/2000 (ASPI)
Rozsudek ze dne 2.9.2002 spis.zn. 22 Cdo 1643/2000 (ASPI)
Rozsudek ze dne 7.6.2001 spis.zn. 22 Cdo 595/2001 (ASPI)
Rozsudek ze dne 16.1.2003 spis.zn. 22 Cdo 1417/2001 (ASPI)
Rozsudek ze dne 17.11.1999 spis.zn. 22 Cdo 837/98 (ASPI)
Rozsudek ze dne 17.11.1999 spis.zn. 22 Cdo 1186/98 (ASPI)
Rozsudek ze dne 1.7.2009 spis.zn. 22 Cdo 4484/2007 (www.nsoud.cz)
Rozsudek ze dne 9.12.2003 spis.zn. 22 Cdo 1562/2003 (ASPI)
Rozsudek ze dne 15.1.2004 spis.zn. 22 Cdo 375/2003 (ASPI)
Rozsudek ze dne 10.4.2001 spis.zn. 22 Cdo 3035/2000 (ASPI)
Rozsudek ze dne 16.6.2003 spis.zn. 22 Cdo 534/2002 (ASPI)
Rozsudek ze dne 11.4.2001 spis.zn. 22 Cdo 1110/2000 (ASPI)
Rozsudek ze dne 23.1.2002 spis.zn. 22 Cdo 91/2000 (ASPI)
Rozsudek ze dne 17.1.2002 spis.zn. 22 Cdo 728/2000 (ASPI)
Rozsudek ze dne 5.11.2002 spis.zn. 22 Cdo 761/2001 (ASPI)
Rozsudek ze dne 28.7.2003 spis.zn. 22 Cdo 1836/2002 (ASPI)
Rozsudek ze dne 18.8.2003 spis.zn. 28 Cdo 136/2003 (ASPI)
Rozsudek ze dne 27.2.2003 spis.zn. 28 Cdo 343/2003 (ASPI)
Rozsudek ze dne 7.6.2004 spis.zn. 28 Cdo 645/2004 (ASPI)
Usnesení ze dne 26.6.2003 spis.zn. 28 Cdo 385/2003 (ASPI)
Rozsudek ze dne 26.6.2003 spis.zn. 30 Cdo 2013/2002 (ASPI)
Rozsudek ze dne 14.6.2003 spis.zn. 31 Cdo 2808/2004 (ASPI)
Rozsudek ze dne 26.4.2000 spis.zn. 33 Cdo 267/98 (ASPI)
Rozsudek ze dne 25.7.2006 spis.zn. 22 Cdo 238/2005 (Právní rozhledy 20/2006, str. 759)
Rozsudek ze dne 23.4.2003 spis.zn. 22 Cdo 1875/2002 (ASPI)
Rozsudek ze dne 13.8.2004 spis.zn. 22 Cdo 1445/2004 (www.nsoud.cz)
Rozsudek ze dne 8.4.2003 spis.zn. 22 Cdo 1977/2001 (www.nsoud.cz)
Usnesení ze dne 13.9.2001 spis.zn. 28 Cdo 1493/2001 (www.nsoud.cz)
Usnesení ze dne 14.6.2001 spis.zn. 22 Cdo 508/2001 (www.nsoud.cz)
Rozsudek ze dne 7.5.2002 spis.zn. 22 Cdo 1843/2000 (www.nsoud.cz)
Rozsudek ze dne 28.5.2003 spis.zn. 22 Cdo 145/2003 (www.nsoud.cz)
Rozsudek ze dne 10.10.2002 spis.zn. 22 Cdo 490/2001 (www.nsoud.cz)
Rozsudek ze dne 22.10.2002 spis.zn. 22 Cdo 929/2001 (www.nsoud.cz)
Rozsudek ze dne 11.7.2002 spis.zn. 22 Cdo 2190/2000 (www.nsoud.cz)
Rozsudek ze dne 29.6.2007 spis.zn. 22 Cdo 1330/2006 (www.nsoud.cz)
Rozsudek ze dne 2.9.2002 spis.zn. 22 Cdo 2941/2000 (www.nsoud.cz)
Rozsudek ze dne 27.5.2002 spis.zn. 22 Cdo 721/2002 (www.nsoud.cz)
Rozsudek ze dne 17.7.2001 spis.zn. 22 Cdo 301/2000 (www.nsoud.cz)
Rozsudek ze dne 17.3.2004 spis.zn. 22 Cdo 2632/2003 (www.nsoud.cz)
Rozsudek ze dne 27.6.2007 spis.zn. 22 Cdo 2271/2006 (www.nsoud.cz)
Rozsudek ze dne 3.4.2007 spis.zn. 22 Cdo 781/2006 (www.nsoud.cz)

Rozsudek ze dne 22.5.2002 spis.zn. 22 Cdo 2211/2000 (www.nsoud.cz)
 Usnesení ze dne 22.2.2006 spis.zn. 28 Cdo 1603/2005 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 7.6.2001 spis.zn. 22 Cdo 595/2001 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 20.6.2007 spis.zn. 32 Odo 161/2006 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 14.6.2006 spis.zn. 32 Cdo 2808/2004 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 30.1.2008 spis.zn. 31 Cdo 3177/2005 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 11.7.2002 spis.zn. 22 Cdo 173/2002 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 7.12.2005 spis.zn. 31 Cdo 1529/2004 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 2.7.2009 spis.zn. 30 Cdo 2697/2008 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 14.12.2005 spis.zn. 29 Odo 1084/2004 (www.nsoud.cz)
 Usnesení ze dne 26.9.2000 spis.zn. 29 Cdo 988/99 (ASPI)
 Rozsudek ze dne 30.6.2009 spis.zn. 28 Cdo 4124/2007 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 11.3.2009 spis. zn. 28 Cdo 3563/2008 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 7.5.2009 spis.zn. 28 Cdo 2223/2007 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 27.6.2000 spis.zn. 28 Cdo 1976/99 (ASPI)
 Rozsudek ze dne 10.4.2002 spis.zn. 28 Cdo 1903/2001 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 13.3.2003 spis.zn. 28 Cdo 1719/2002 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 4.6.2002 spis.zn. 28 Cdo 537/2002 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 24.3.2009 spis.zn. 28 Cdo 393/2009 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 28.6.2000 spis.zn. 28 Cdo 331/2000 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 18.8.2003 spis.zn. 28 Cdo 136/2003 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 22.4.2003 spis.zn. 25 Cdo 39/2002 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 11.7.2002 spis.zn. 22 Cdo 2190/2000 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 7.6.2007 spis.zn. 22 Cdo 2002/2006 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 25.2.2003 spis.zn. 22 Cdo 1864/2001 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 25.6.2007 spis.zn. 22 Cdo 1675/2006 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 29.3.2006 spis.zn. 22 Cdo 1659/2005 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 2.9.2002 spis.zn. 22 Cdo 1643/2000 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 16.12.1999 spis.zn. 22 Cdo 1620/98 (ASPI)
 Rozsudek ze dne 27.6.2007 spis.zn. 22 Cdo 1462/2006 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 28.8.2002 spis.zn. 22 Cdo 1317/2002 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 12.12.2002 spis.zn. 22 Cdo 874/2001 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 28.5.2003 spis.zn. 22 Cdo 683/2002 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 2.10.2003 spis.zn. 22 Cdo 838/2003 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 27.8.2003 spis.zn. 22 Cdo 650/2003 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 14.4.2003 spis.zn. 22 Cdo 615/2002 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 3.10.2002 spis.zn. 22 Cdo 306/2001 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 18.3.2003 spis.zn. 22 Cdo 243/2002 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 12.7.2004 spis.zn. 22 Cdo 240/2003 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 2.9.2002 spis.zn. 22 Cdo 122/2001 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 28.4.2009 spis.zn. 22 Cdo 92/2008 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 14.8.2003 spis.zn. 22 Cdo 68/2003 (www.nsoud.cz)
 Usnesení ze dne 25.1.2001 spis.zn. 20 Cdo 2956/2000 (www.nsoud.cz)
 Rozsudek ze dne 29.7.1999 spis.zn.2 Cdon 1034/97 (ASPI)
 Rozsudek ze dne 13.11.1997 spis.zn. 3 Cdon 1445/96 (ASPI)
 Rozsudek ze dne 16.12.1998 spis.zn. 3 Cdon 398/96 (ASPI)

Rozsudek ze dne 16.2.2005 spis.zn. 31 Cdo 606/2004 (www.nsoud.cz)
Rozsudek ze dne 26.9.2002 spi.zn. 20 Cdo 1060/2001 (www.nsoud.cz)
Rozsudek ze dne 29.6.2000 spis.zn. 33 Cdo 2398/98 (ASPI)
Rozsudek ze dne 30.11.1999 spis.zn. 22 Cdo 296/98 (ASPI)
Rozsudek ze dne 10.2.1999 spis.zn. 2 Cdon 568/96 (ASPI)
Rozsudek ze dne 9.10.2000 spis.zn. 22 Cdo 577/99 (ASPI)
Rozsudek ze dne 27.10.1998 spis.zn. 2 Cdon 1925/97 (ASPI)
Rozsudek ze dne 9.3.2000 spis.zn. 22 Cdo 1848/98 (ASPI)
Rozsudek ze dne 24.2.2000 spis.zn. 22 Cdo 417/98 (ASPI)
Usnesení ze dne 28.2.2001 spis.zn. 22 Cdo 2077/99 (ASPI)
Rozsudek ze dne 26.2.1999 spis.zn. 2 Cdon 1231/96 (ASPI)
Rozsudek ze dne 28.7.2003 spis.zn. 22 Cdo 1836/2002 (ASPI)
Rozsudek ze dne 11.7.2002 spis.zn. 22 Cdo 19/2002 ze dne 11.7.2002 (ASPI)

Vrchní soud v Praze

1 Cdo 31/92, Sb.NS 64/1995, Rozhodnutí, 8; 321
Rozsudek VS Praha ze dne 11.7.1994 spis.zn. 3 Cdo 151/92 (PrRo. 95, 5: 202)
Rozsudek VS Praha ze dne 28.2.1994 spis. zn. 3 Cdo 131/93 (PrRo. 94, 6: 214)
Rozsudek VS Praha ze dne 11.7.1994 spis.zn. 3 Cdo 333/93 (PrRo 10/1994, str. 363)
Rozsudek VS Praha ze dne 31.8.1995 spis.zn. 3 Cdo 166/93 (PrRo. 95, 11: 456)
Rozsudek VS Praha ze dne 1.12.1994 spis.zn. 3 Cdo 225/93 (PrRo. 95, 1: 24)

Nejvyšší správní soud ČR

SJS 185/46 (ASPI)

Resumé

This thesis addresses one of the aspects of the right to property – its acquisition. Ownership is one of the most important legal and social institutions. It represents one of the pillars modern society is built upon. Its acquisition (and loss) occurs in an everyday life all the time, almost inadvertently as part of common interpersonal interaction concerning property. The acquisition process is a perpetual flow consisting of acquiring ownership to objects of daily use up to transactions concerning large volumes of assets.

Taking the fact that ownership has been a legal and social category for a long time and the accompanying development into account, the author will focus only on the past two hundred years during which the right to property and means of its acquisition were comprehensively recognized in Civil Codes. Individual means of acquiring the right to property in Civil Codes applicable on the historical territory of today's Czech Republic will be described. The author attempts to compare the means of acquisition in civil norms over time and identify what impacts change to the means and circumstances of ownership acquisition rights.

The comparison of individual means of acquiring the right to ownership, their changes and modifications is based upon the text of the particular legal norm itself as well as the extensive case law and literature focusing on this issue. The impact of extraordinary circumstances in one way or another reflected in the particular legal regulation has not been neglected since these have impacted the manner in which ownership, particularly ownership of fixed assets, is acquired.

If the development of the manner in which the right to property was acquired indicated in Civil Codes applicable within the contemporary Czech Republic is to be summarized in simple terms, the conclusion may be drawn that the changes which the 1811 General Civil Code underwent did not impact the legal manner of acquiring property in any significant way. It was Civil Code No. 141/1950 Coll., which changed the means of acquisition both in terms of the scope and definition of the subject of property acquisition. The adoption of the Civil Code No. 40/1964 Coll., represented a key change. It negated the remaining standard

legal rules governing this institution and replaced them with artificial constructions based upon the purely consumer-oriented character of the civil law relationships.

This area was not changed until the key amendment to the Civil Code in 1991 which brought both the theoretical and practical understanding of property acquisition back to principles designated as obsolete and left behind under the ideology of building a new society. An experiment lasting four decades heavily impacted the individuality of ownership including its acquisition. Nevertheless, it turned out that the solutions applied did not survive the social system which gave rise to them. This, more than anything else, proves that the means of acquiring the right to ownership are permanent and in spite of an attempt to place the individual means of acquisition on a different basis and subject them to terminological modification, their nature does not change.

The New Civil Code, Act No. 89/2012 Coll., is based upon the principle of discontinuity with applicable law and returns to expressing the manner of acquisition of the right to ownership as most recently defined in the General Civil Code. Current law on property acquisition rights is thus more detailed and richer. On the other hand, this detailed legal regulation may cause unexpected issues as a result of a total disharmony with the current state of affairs.

Klíčová slova: kodifikace, nabývání vlastnictví
Key words: codification, ownership acquisition